

Dezernat II - Bauamt	
Vorlagen Nr.: Status: Datum:	235/20/22 öffentlich 10.02.2022
Beratungsfolge	07.03.2022 Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten 08.03.2022 Sozial-, Jugend-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss 09.03.2022 Finanz- und Wirtschaftsausschuss 15.03.2022 Hauptausschuss 21.03.2022 Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff	
Fortsetzung der Städtebauförderung 2022 Lebendige Zentren	

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt im Rahmen der Fortsetzung der Städtebauförderung 2022 in Einzelabstimmung folgende Einzelmaßnahmen für das Programm Lebendige Zentren als Prioritätenliste anhand der auf die einzelnen Maßnahmen entfallenden Stimmen:

1. Sanierung und Instandsetzung der Otto-Reutter-Grundschule
2. Aufwertung Lindenhofgarten
3. Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzbarmachung Garley-Carree
4. Instandsetzung und Modernisierung Evangelische Grundschule, Holzmarkt 15
5. Erweiterungsbau Evangelische Grundschule, Holzmarkt 15

Beratungsergebnis

Gremium Stadtrat		Sitzung am 21.03.2022			TOP	
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt:

Bei den Einzelmaßnahmen 1, 2 und 4 handelt es sich um die Umsetzung von eigenen Maßnahmen an Liegenschaften der Hansestadt Gardelegen, bei den Einzelmaßnahme 3 und 5 handelt sich um eine Zuschussförderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Investitionen. Die finanziellen Mittel werden erst mit Beschlussfassung für die Haushaltsjahre 2023 ff. geplant und die Eigenmittel in den jeweiligen Haushaltsjahren gebunden.

Die Einzelmaßnahmen 3 und 5 müssen ab dem Haushaltsjahr 2023 anders als bisher im Ergebnisplan als Zuschussposition unter Beachtung der Regelungen zum Haushaltsausgleich berücksichtigt werden.

Die dargestellte Reihenfolge entspricht dem Vorschlag der Verwaltung.

zu 1:

Sanierung und Instandsetzung der Otto-Reutter-Grundschule

Durchführung 2023-2024

Kosten insgesamt 1.900.000 €

Fördermittel 1.520.000 €

Anteil Stadt 380.000 €

Bei der Otto-Reutter-Grundschule handelt es sich um ein Gebäude im Eigentum der Hansestadt Gardelegen; mit der geplanten Sanierung werden Pflichtaufgaben der Stadt wahrgenommen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 02.11.2020 den Beschluß über die Durchführung der Sanierung und Nutzungsänderung in Geschossen der Otto-Reutter-Grundschule gefaßt.

Die im Rahmen der Städtebauförderung 2021 für das Projekt beantragten Fördermittel sind nicht genehmigt worden; die Durchführung der entsprechenden Bauarbeiten konnte bisher nicht begonnen werden. Für die Städtebauförderung 2022 sollen im Rahmen der Maßnahme erneut Fördermittel beantragt werden.

zu 2:

Aufwertung Lindenhofgarten

Durchführung 2023-2024

Kosten insgesamt 833.500 €

Fördermittel 555.600 €

Anteil Stadt 277.900 €

Bei Gebäuden und Grundstück des Lindenhofgartens handelt es sich um einen Komplex im Eigentum der Hansestadt Gardelegen; mit der geplanten Sanierung werden Aufgaben der Stadt wahrgenommen, die der Entwicklung der Attraktivität des Geländes und dem Erhalt von Anlagen im Bereich der historischen Wallanlagen dienen.

Der Lindenhofgarten ist eine ca. 3.600 m² große Grünfläche, welche Teil der historischen Wallanlage ist. Die Wallanlage umschließt als „grüner Gürtel“ den historischen Stadtkern und ist Bestandteil des Flächendenkmals „Historische Altstadt“. In die Gartengestaltung einbezogen ist ein – in Randlage des Grundstücks noch vorhandenes – saniertes Untergeschoss des ehemaligen Magdeburger Stadttors, dessen Plattform als Boulevardterrasse am historischen Eingang in die Altstadt dient. Die parkähnliche Anlage mit dem dichten Baumbestand, dem historischen Magdeburger Tor im Restbestand, neueren Anlagen wie der Gaststätte und der Freilichtbühne, hat eine lange Tradition als Ausflugslokal und Veranstaltungsort.

Um den von Leerstand geprägten Lindenhofgarten für die Öffentlichkeit wieder nutzbar zu machen, hat die Hansestadt im Jahr 2020 die Initiative ergriffen und mit Stadtumbaufördermitteln den Lindenhofgarten erworben (Mittel aus Programmjahr 2017). Ziel ist es, die örtliche Situation erneut als Veranstaltungsort und Aufenthaltsbereich für Bürger*innen und Besucher*innen zu revitalisieren. Die vorhandene Gastronomie soll mit Angeboten zum Verweilen, Spielen, Relaxen und Spazieren erweitert werden. Hierfür sind die Bestandsgebäude zu modernisieren und instand zu setzen. Darüber hinaus soll das Magdeburger Tor, als Teil der historischen Stadtwehranlage, wieder an Bedeutung gewinnen und stärker in Erscheinung treten. Die bestehende grüne Infrastruktur wird dauerhaft erhalten.

zu 3:

Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzbarmachung Garley-Carree

Durchführung 2023-2024

Kosten insgesamt	2.206.000 €
Fördermittel	1.266.600 €
Anteil Investor	306.000 €
Anteil Stadt	633.400 €

Der betroffene Bereich der ehemaligen Garley-Brauerei und einzelner weiterer Gebäude befindet sich in Privateigentum; er liegt seit fast 30 Jahren ungenutzt innerhalb des Garley-Carrees. Der Eigentümer möchte den städtebaulichen Mißstand beseitigen und hat einen Antrag auf Gewährung von Fördermitteln für die Umsetzung dieser Maßnahme gestellt. Für die Hansestadt Gardelegen bietet sich jetzt endlich die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Situation im Garley-Carree entstehen zu lassen.

Wesentliche Teile des am Rathausplatz gelegenen Wohn- und Geschäftsquartiers Sandstraße-Marktstraße-Nicolaistraße-Goldener Ring sind in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts für die ehemalige Brauerei rein gewerblich überformt worden. Ein augenfälliger Turm des ehemaligen Sudhauses überragt das Quartier. In der Marktstraße und im Goldenen Ring sind durch Flächenabriss Zu- und Ausfahrt geschaffen worden. Als Brauerei wird das Areal nicht mehr genutzt. Der Standort ist seit mehreren Jahren von Leerstand und

Brachflächen geprägt und beeinträchtigt das Wohn- und Geschäftsquartier erheblich. Zahlreiche Versuche, das Gelände wieder zu beleben, scheiterten bisher. Nun hat sich der Eigentümer und Bauherr zum Ziel gesetzt, die innerstädtische Industriebrache zu revitalisieren. Zunächst soll der städtebauliche Mißstand beseitigt werden. Damit dem Gelände eine neue Nutzung zugeführt werden kann, sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen notwendig (Abbruch der Produktions- und Lagergebäude der Brauerei, wobei die straßenbegleitenden Häuser Sandstraße 58 und 60 sowie der Turm des ehemaligen Sudhauses erhalten bleiben, Abbruch diverser hofseitiger Nebengebäude der ehemaligen PUG-Kaufhalle).

Gemäß Kostenschätzung nach DIN 276 belaufen sich die Gesamtkosten für Abbruch und Beräumung auf 2.206.000 €.

Nach Abzug des Eigenanteils des Eigentümers von 15 % sollen für die Beseitigung der baulichen Anlagen und Freilegung des Grundstücks anteilige Fördermittel für den Kostenrahmen 1.900.000 € für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 beantragt werden.

zu 4:

Instandsetzung und Modernisierung Evangelische Grundschule, Holzmarkt 15

Durchführung 2024-2026

Kosten insgesamt	1.700.000 €
Fördermittel	1.156.000 €
Anteil Evangelische Schulstiftung	255.000 €
Anteil Stadt	289.000 €

Grundstück und Schulgebäude befinden sich im Eigentum der Hansestadt Gardelegen. Aufgrund vertraglicher Beziehungen erfolgt die Nutzung durch die Evangelische Johannes-Schulstiftung.

Im Rahmen brandschutztechnischer Überprüfungen sind grundlegende Mängel festgestellt worden; insbesondere bezüglich Flucht- und Rettungswege. Sanierung und Umbau sind dringend erforderlich.

Gegenwärtig ist der Schulbetrieb in zwei Gebäudeteilen untergebracht. Im 3-geschossigen denkmalgeschützten Hauptgebäude befindet sich die Schule mit Nebenräumen und der 1-geschossige Flachbau (Nebengebäude) dient der Unterbringung des Speise- und Mehrzweckraumes, des Hortes, ausgewählter Kreativräume und der Technikzentrale.

Beide Gebäude sind räumlich getrennt voneinander, stark sanierungsbedürftig und für die Abwicklung eines geordneten Schulbetriebes bei steigenden Schülerzahlen mittelfristig nur noch eingeschränkt nutzbar. Das denkmalgeschützte Gebäude verfügt allgemein über einen schlechten Bauzustand, d. h. alle Ausbauelemente sind weitgehend verschlissen, es sind Brandschutzdefizite vorhanden, raumakustische Maßnahmen fehlen völlig und die sanitären Anlagen müssen zwingend instandgesetzt werden. Das stadtbildprägende Gebäude soll als

Schule erhalten bleiben, da es zur Belebung der Innenstadt beiträgt. Es besteht dringendes Erfordernis, das Einzeldenkmal an aktuelle Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen sowie an Bedarfe des Schulalltags anzupassen. Für das Gebäude ist eine Generalsanierung mit Um- und Ausbaumaßnahmen unter Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderungen geplant.

zu 5:

Erweiterungsbau Evangelische Grundschule, Holzmarkt 15

Durchführung 2023-2024

Kosten insgesamt 4.300.000 €

Fördermittel 2.436.600 €

Anteil Evangelische Schulstiftung 645.000 €

Anteil Stadt 1.218.400 €

Das Grundstück befindet sich im Erhaltungsgebiet „Historische Altstadt“ und grenzt an die historischen Wallanlagen an; Eigentümerin ist die Hansestadt Gardelegen.

Die Evangelische Johannes-Schulstiftung plant hier einen Erweiterungsbau für ihren Schulstandort in Gardelegen, um die Anforderungen, die sich aus Schülerzahlen, Klassenstruktur und weiteren Erfordernissen ergeben, zukünftig gewährleisten zu können.

Gegenwärtig ist der Schulbetrieb in zwei Gebäudeteilen untergebracht. Im 3-geschossigen denkmalgeschützten Hauptgebäude befindet sich die Schule mit Nebenräumen, der 1-geschossige Flachbau (Nebengebäude) dient der Unterbringung des Speise- und Mehrzweckraumes, des Hortes, ausgewählter Kreativräume und der Technikzentrale.

Die stark sanierungsbedürftigen Gebäudeteile sind aufgrund steigender Schülerzahlen mittel- und langfristig nur eingeschränkt nutzbar. Aus diesem Grund plant die Evangelische Johannes-Schulstiftung einen Erweiterungsbau im Kontext mit denkmalpflegerischen Belangen. Ein 3-geschossiger Neubau, welcher sich der historischen Bebauung unterordnet, ermöglicht sodann die barrierefreie Erschließung der vorhandenen Gebäude und des Innenhofes. Vorhandene Defizite im Raum- und Funktionsprogramm würden gelöst, Barrierefreiheit geschaffen und vorhandene Brandschutzprobleme beseitigt werden.

