

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Beschlussvorlage	öffentlich
-------------------------	-------------------

Beschluss-Nr.: 555/2019-2024/1	Datum: 08.11.2023	Zeichen:
--	-----------------------------	-----------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	20.11.2023	zurückgestellt		
Stadtrat	30.11.2023			

beschlossen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------	--------------------------------------

Betreff:

Neubau oder Sanierung Jugendclub - Grundsatzbeschluss

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt

- a) den Grundsatzbeschluss für einen Neubau des Jugendclubs
- oder
- b) den Grundsatzbeschluss zur Sanierung des vorhandenen Jugendclubs
- zu fassen.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
M. Cassuhn	J. Sonnabend		

Sachdarstellung:

Die Thematik des baulichen Zustandes des städtischen Objektes, in welchem der Jugendclub untergebracht ist, wurde in der Vergangenheit immer wieder aufgegriffen.

Für die Stadtverwaltung bestand letztendlich der Auftrag, Lösungsansätze für eine Sanierung oder einen Neubau eines Jugendclubs zu prüfen.

Des Weiteren sollten die Möglichkeiten der Förderung geprüft und die Nachnutzung des Gebäudes durch einen privaten Interessenten geprüft werden.

Im Rahmen der Informationsvorlage 537/2019-2024 wurden vom damaligen Erkenntnis- und Bearbeitungsstand Informationen diesbezüglich gegeben.

Folgende Ergänzungen bzw. Aktualisierungen liegen jetzt vor:

1. Sanierung

Da die Kostenschätzung für eine Sanierung aus März 2022 stammte, erfolgte durch ein Planungsbüro im Juni 2023 die Feststellung, dass die Baukostenabweichungen (unter Hinzuziehung der Baupreisindizes /Konjunkturindikatoren des statistischen Bundesamtes) ca. 15 % an zu erwartenden Mehrkosten betragen.

Vom Stand Juni 2023 ergäbe sich somit eine Sanierungssumme von 1.399.013 €.

Durch den Sachbearbeiter Hochbau wurden die geplanten Kosten aktuell nochmals geprüft. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass nach gegenwärtigem Stand in die damalige Kostenanalyse keinen Eingang gefunden haben:

- Forderungen des Denkmalschutzes
- Barrierefreiheit
- Brandschutz mit 2. Rettungsweg

Eine Barrierefreiheit ist zunächst wie nach Landesbauordnung (LBO) gefordert nur schwer für das Gebäude erreichbar. Im Erdgeschoss (EG) befinden sich mindestens 3 erhebliche Höhenunterschiede, welche nach erster Begutachtung nicht ausgleichbar sind (u.a. Küche). Die Kostengruppe 460 (Förderanlagen) ist in der Schätzung nicht enthalten, somit sind keine Aufzüge oder Lifte in den Kosten bisher bedacht worden.

Des Weiteren würden anfallende Kosten wie Brandschutz u.a. in Form eines 2. Rettungsweges aus dem OG ebenfalls hinzukommen.

Das Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz. Die genauen Vorstellungen des Denkmalamtes sind aufgrund des bisherigen „Planungsstandes“ nicht ersichtlich, eine Äußerung oder Vorortbesichtigung ist im Vorfeld von Seiten der Behörde nicht realisierbar gewesen.

Bei aktueller Betrachtung des Gebäudes ist bereits jetzt festzustellen, dass sich einige Gefache bereits lösen und herauszufallen drohen. Bei einer grundhaften Sanierung des Gebäudes ist mit unvorhergesehenen Folgeschäden während der Baumaßnahme zu rechnen, ebenso mit Planänderungen zu den Leistungsverzeichnissen mit Nachträgen.

Im Gegensatz zu einem Neubau und der kleineren Grundfläche, welche sich dort bereits bedarfsorientiert ermitteln ließ, kann hier kein Abzug der größeren Fläche in den Vergleich gebracht werden, selbst wenn man das Dachgeschoss nicht nutzbar (also ohne Maler und Tischlerarbeiten) ausführen würde, würden trotzdem die notwendigen statischen und sanierungsrechtlich erforderlichen Prozesse angeschoben werden müssen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass u.a. eine Luftwärmepumpe für einen Altbau, der nicht energetisch saniert werden kann (Denkmalschutz) und mit Konvektionsheizkörpern derzeit ausgestattet ist, einer viel höheren Dimensionierung bedarf nebst Kesseln u.s.w., welches dann Kosten in mindestens doppelter Höhe verursacht. Ein so altes Gebäude mit thermischer Bauteilaktivierung auszustatten, wird bauphysikalisch schlecht möglich und auch als nicht empfehlenswert betrachtet. Eine tatsächliche Energieeinsparung ist aufgrund der Substanz nicht möglich, auch nicht nach einer Sanierung.

Insgesamt würden sich die Sanierungskosten unter Hinzuziehung von 12% für den Denkmalschutz auf 1.581.492,90 €.

Kosten zur Herstellung einer für öffentliche Objekte geforderten Barrierefreiheit und Des Brandschutzes können derzeit ob fehlender konkreter Auflagen seitens der zuständigen Behörden noch nicht erfasst werden und sind demzufolge nicht Bestandteil des Kostenrahmens von ~ 1.6 Mio €. Ebenfalls noch nicht abschätzbar sind die Zusatzkosten, die sich aus Heizungsgesetz, Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) ergeben.

= Sanierungskosten nach derzeitigem Stand 1.581.492,90 € (zzgl. Kosten für die Herstellung der Barrierefreiheit, Brandschutz und Anforderungen aus GEG)

Übergangslösung für Jugendclub im Rahmen der Sanierung

Für den Zeitraum der Sanierung von ca. 2 Jahren ist es unbedingt erforderlich, den Jugendclub auszulagern.

Es wird vorgeschlagen eine Containeranlage auf dem Gelände zu errichten.

Es gilt als günstigste Variante eine Containeranlage als gebraucht (neuwertig) zu kaufen.

Die Anlage, welche hier zur Berechnung herangezogen wurde, hat circa 60 m² zur Verfügung und einen Sanitärcontainer extra. Weiterhin wäre die Aufstellung eines Gartenhauses notwendig, um benötigte notwendige Utensilien des Jugendclubs extern lagern zu können.

Während der 2-jährigen Bauzeit ist bei den 60 m² sowie des eingeschränkten Außengeländes zu befürchten, dass das Konzept des Jugendclubs nicht vollends aufrechterhalten werden kann.

Ein höherer Platzbedarf als die veranschlagten 60 m² würde zwangsläufig zu Mehrkosten für die Containerlösung führen.

Das Außengelände wird wegen der Containerstellung und der Teilnutzung für die Baustelleneinrichtung nur noch in einem geringen Umfang nutzbar sein.

Kostenaufstellung Containeranlage:

a) Containerkauf durch die Stadt

4'er Containeranlage und einmal Sanitärcontainer inkl. Transport und Montage

42.100 € Netto.

50.099,00 € Brutto (als Neuanlage zwischen 30% und 40% Mehrkosten)

Fäkalientank: 8.000 € Brutto

Verlegen von Trinkwasser & Strom: 4.000 € Brutto

Fundamentstützen 19 Stück je 400 € = 7.600 € Brutto

Bauantrag & Behördenkosten: 3.000 € Brutto

Gerätehaus mit Fundament & Montage: 10.000 € Brutto

Gesamtkosten Interimslösung Kauf: 82.699,00 €

b) Containermiete optional geschätzt:

Monatlich bei 4'er Anlage circa 800 € Netto

Monatlich Sanitär 300 € Netto

Monatlich 1.100 € auf 2 Jahre = 26.400 € netto und 31.416 € Brutto. Wenn die Container dann wieder mangelfrei zurückgenommen werden können (Achtung Jugendclub).

Kosten Miete 31.416 €

Zuzüglich Einmalkosten:

Fäkalientank: 8.000 € Brutto

Verlegen von Trinkwasser & Strom: 4.000 € Brutto

Fundamentstützen 19 Stück je 400 € = 7.600 € Brutto

Bauantrag & Behördenkosten: 3.000 € Brutto

Gerätehaus mit Fundament & Montage: 10.000 € Brutto

Gesamtkosten Interimslösung Miete: 56.016,00 €

Grundsätzlich wird trotz höherer Kosten vorgeschlagen, die Container zu kaufen. Diese können dann für spätere Bau-/Sanierungsarbeiten an kommunalen Objekten bei Bedarf eingesetzt werden.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Container wieder zu veräußern.

2. Neubau

Am 13.12.2022 wurde eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses sowie des Kultur- und Sozialausschusses durchgeführt. Hier stellte der Jugendverein „Jugendclub e.V.“ Wolmirstedt seine Bedarfsanalyse vor.

Auf der Grundlage dieser Bedarfsanalyse bestanden nun die Voraussetzungen, um den alternativen Lösungsansatz Neubau eines Jugendclubs auf einem fiktiven städtischen Grundstück leistungs- und kostenseitig zu untersuchen.

Um eine nachvollziehbare, den geltenden Gesetzhkeiten, Bauvorschriften, Hygienevorschriften usw. entsprechende sowie belastbare Erarbeitung einer Kostenschätzung zu erhalten, wurde ein Ingenieurbüro mit planerischen Leistungen einschl. Leistungsphase 2 beauftragt. Grundlage für das Büro stellten die Bedarfsanalyse des Jugendverein „Jugendclub e.V.“ Wolmirstedt und die darin enthaltenen Eckdaten dar.

Die ermittelten Kosten beliefen sich mit Stand Mai 2023 auf 863.716,84 €.

Der Kostenansatz wurde aktuell ebenfalls noch einmal überprüft. Im Ergebnis dessen bleibt festzustellen, dass für die Baunebenkosten (KG 700) ca. 50.000, - € mehr veranschlagt werden müssen.

= Kosten Neubau: 913.716,85 €

In den Kosten für die Außenanlagen (KG 500) ist die grundlegende Herstellung beinhaltet. Ein konkreter „Ausbau entsprechend der Vorstellungen der Jugendlichen“ noch nicht.

Noch nicht abschätzbar sind die Zusatzkosten, die sich aus Heizungsgesetz, Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) ergeben. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sind im Neubau bereits enthalten.

Zur Prüfung nach möglichen Standorten für die Errichtung eines neuen Jugendclubs mit ausreichendem Außengelände, wurden mehrere Standorte gegenübergestellt:

- a) Teilgrundstück des städtischen Grundstücks 30/6 in der Burgstraße (ca. 50 m östlich des bisherigen Standortes — **Anlage 1**)
- b) Teilfläche des Schwimmbadgrundstückes an der Schwimmbadstraße
- c) Teilfläche im Bereich des ehemaligen Stadions des Friedens
- d) Fläche und Gebäude auf dem städtischen Flurstück 115/3 und 115/5 in der Fabrikstraße (Naomi Rubel Haus — **Anlage 2**)
- e) Teilfläche des städtischen Grundstücks 118/2 in der Fabrikstraße (**Anlage 3**)

Im Ergebnis der Prüfung, zu der auch die Mitarbeiter vom Jugendclub befragt wurden, bleibt nur das unter Buchstabe e) genannte Grundstück.

Das Grundstück in der Burgstraße (Buchst. a) war der grundsätzliche Favorit bei der ersten Betrachtung eines anderen Standortes. Bei der Detailprüfung wurde festgestellt, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks im F -Plan als Hochwasserfläche ausgewiesen ist. Eine Bebauung ist damit aktuell nicht zulässig. Ob hier eine Herauslösung möglich ist, bzw. eine Bebauung mit Auflagen (ohne Keller etc.) möglich wäre, wird aktuell abgefragt. Eine zeitnahe und positive Antwort wird allerdings nicht erwartet, so dass das Grundstück zunächst nicht weiter in der Betrachtung berücksichtigt wurde.

Die möglichen Standorte unter den Buchstaben b) und c) wurden, auch mit Rücksprache mit dem Jugendclub nicht weiterverfolgt, da die unterschiedlichen Nutzergruppen der jeweiligen Nachbargrundstücke hier zu Konfliktsituationen führen können.

Das Gebäude und die Grundfläche des Standortes des Buchstabes d) gehört zwar der Stadt, ist aber über ein Erbbaurecht an die AWO übergeben worden. Auf Nachfrage nach dem Auslastungsgrad und einer möglichen Übernahme oder Teilübernahme wurde der Stadt mitgeteilt, dass die Auslastung praktisch bei 100% liegt und eher noch zusätzliche Möglichkeiten gesucht werden. Im Übrigen wäre auch eine Teilnutzung aus Sicht der AWO, aufgrund der zu unterschiedlichen Nutzergruppen, kaum denkbar.

Bei dem Grundstück unter dem Buchstaben e) Flst. 118/2 an der Fabrikstraße handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit einer Gesamtfläche von 6.446 m². Ein kleiner Teil der Fläche ist an Kleingartennutzer verpachtet. Der überwiegende Bereich ist aber unbebaut und wurde dem NABU zur Bewirtschaftung übertragen. Dieser plant auf einem Teil der Fläche die Fortführung der Ohrepromenade. Auf Grund der Größe des Grundstücks, sind die parallelen Nutzungen aber möglich. Ein Neubau würde hier neben der Baufläche, auch einen sehr

großzügigen Außenbereich ermöglichen. Die Lage des Grundstücks ist immer noch zentrumsnah und die Erreichbarkeit wäre vmtl. sogar besser als in der bisherigen Lage. Das Grundstück ist von den erforderlichen Medien teilweise (Abwasser nicht) erschlossen.

Als Kosten der Erschließung wären die Kosten der Urbanisierung der Flächen, sowie die Hausanschlusskosten für die entsprechenden Medien einzuplanen. Eine verbindliche Kostenschätzung liegt nicht vor. Die Kosten dürften aber kaum über 50.000,- € hinausgehen. Ein Teil dieser Arbeiten würde durch die Jugendlichen selbst übernommen. Als Voraussetzung wäre aber die Erstellung eines B -Planes erforderlich, da vermutlich hier eine Festsetzung zum Außenbereich durch das Bauordnungsamt des Landkreises Börde erfolgt. Die Kosten dafür müssen mit ca. 10.000,- € angesetzt werden. Der Zeitraum zur Umsetzung der Planung wird ca. 1 Jahr dauern.

Neben dem finanziellen Aspekt wäre mit dem Neubau die bedarfsgerechte Herstellung eines Jugendclubs und die damit verbundene dauerhafte Nutzungsmöglichkeit verbunden. Bei einem denkmalgeschützten Haus (auch unter sanierten Bedingungen) wird das immer nur bedingt möglich sein.

Die Einschätzung der Lage wurde bereits o. angeführt. Dabei soll nicht verschwiegen werden, dass in dem Umfeld 3 Wohngebäude und die erwähnten Kleingärten stehen. Die Akzeptanz wird sicher hier nicht nur bedingt zu erwarten sein. Allerdings ist das bei jedem anderen Standort auch der Fall und die Lage des Grundstücks bietet fast die geringsten Auswirkungen auf ein neues Umfeld, von allen möglichen Standorten.

Mit dem Nabu wäre die Umsetzung der beiderseitigen Maßnahmen zu besprechen.

Zur Umsetzung des Projektes müsste zunächst die Planung, sowie die Aufstellung des B-Planes erfolgen. Dafür müssten die entsprechenden Mittel in den Haushalt eingestellt werden. Danach kann die bauliche Umsetzung erfolgen, die insgesamt (Ausschreibung und Ausführung) über 2 Kalenderjahre gehen kann. In Jahresscheiben würde das bedeuten: Vorbereitung Planung und B-Plan 2024/2025, Bau 2025 /2026.

Bis dahin könnte der Jugendclub im bisherigen Gebäude verbleiben. Eine Zwischen-lösung wäre nicht erforderlich. Allerdings bedeutet die Aufnahme dieser neuen Position auch die mögliche Zurückstellung anderer investiver Maßnahmen, was aber bei einer Sanierung ebenfalls der Fall wäre. Zudem würden die Kosten der Investition den Ergebnishaushalt nicht in dem Maße belasten, wie eine aufwendige und dazu noch kostenintensivere Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes.

3. Prüfung des Einsatzes von Fördermitteln und der Möglichkeit der Nachnutzung

Das Grundstück Burgstraße 13 befindet sich in der Fördergebietskulisse des Städtebauförderprogramms Wachstum und nachhaltige Erneuerung. Der Grundstückseigentümer ist die Stadt Wolmirstedt. Das historische Fachwerkgebäude unterliegt der Denkmaleigenschaft als Einzeldenkmal. Das Gebäude ist eines der Wenigen, welches in dieser Form der Herstellung eine Einzigartigkeit darstellen und damit eine unverwechselbare stadtbildprägende Eigenschaft aufweist. Die Bausubstanz weist in Gänze jedoch einen erheblichen Instandsetzungsstau auf.

Genutzt wird das Grundstück insgesamt seit dem 27.08.1993 durch den Jugendclub e.V.

Das Gebäude zeigt in seiner Bausubstanz deutlich einen physischen Verschleiß. Um die Kosten der erforderlichen Baumaßnahmen aufzeigen zu können, hat die Stadt die Erarbeitung eines Gutachtens in Auftrag gegeben.

Hierbei geht die Stadt zunächst davon aus, dass die Nutzung auf einen Jugendclub abgestellt wird. Im Ergebnis soll dieses Gutachten aufzeigen, welche Sicherungsmaßnahmen als erster und wichtigster Schritt durchgeführt werden müssen. Diese Feststellung ist als Ausgangsbasis für eine sich daran anschließende Modernisierung erforderlich. Für die sich daran anschließende Modernisierung erfolgt die Betrachtung (Untersuchung) auf der Grundlage der Nutzung als Jugendclub mit dem Flächenbedarf von ca. 170 m² im EG. Der wichtigste Aspekt hier ist die Herstellung der Barrierefreiheit. Gemäß der derzeit gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BO LSA) müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucher- und Benutzerverkehr dienenden Teilen barrierefrei sein (Auszug § 49 BO LSA). Dies gilt auch für die Nutzung als Jugendclub.

Für den Einsatz von Städtebaufördermitteln gilt es von Beginn an zu beachten, dass eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes vor Beginn zu sichern ist. Die Zweckbindung unterliegt einer Dauer von 20 Jahren. Wird das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes veräußert, sind die Städtebaufördermittel an die Bewilligungsstellen zurückzuzahlen. Unter Umständen kann von einer Rückzahlung abgesehen werden, wenn ein/der Erwerber in die Bindung des Vertrages eintritt und die Nutzung als Jugendclub weiterführt.

Die Förderung beruht auf einer 3/3 Teilung durch Bund, Land und Stadt. Ist zu erwarten, dass die Baukosten 1,5 Mio. € übersteigen, ist der Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) von Beginn an und vor Ausschreibung (federführend) einzubeziehen (davon ist auszugehen).

Derzeitig ist die Stadt in Gesprächen mit einem Interessenten zur möglichen Übernahme der Immobilie. Der Interessent ist seit längerem auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie in der Stadt, da er bereits jetzt schon sein Gewerbe in der Stadt WMS ausführt. Er beabsichtigt die Nutzung in Gänze als Gewerbeobjekt (nichtstörendes Gewerbe). Die Gespräche befinden sich derzeit noch in der Anfangsphase, zeigen aber schon eine tendenziell gute Entwicklung.

Aufgrund der erforderlichen nachhaltigen Nutzung in dem benannten Zeitraum (20 Jahre) durch eine private Nutzung ist eine Förderung gesicherter als die Nutzung als Jugendclub, hinter dem ggf. ein vakanter Zeitraum steht.

Abschließend bleibt bei rein neutraler und sachlicher Betrachtung festzustellen, dass die derzeitige Nutzung nicht zu dem Charakter eines solchen historisch wertvollen Gebäudes passt.

Nach allen Betrachtungen schlägt die Verwaltung vor, einen Neubau des Jugendklubs an der Fabrikstraße vorzubereiten und umzusetzen.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.		
☒ Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht ☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für		
Finanzielle Auswirkungen? ☒ ja ☐ nein		
1 Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: 913.716,85 €	2 Jährliche Folgekosten/- lasten in Euro: Noch nicht ermittelt	3 Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro: 0,-
Veranschlagung: im Haushalt ☒ ja ☐ nein im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2024 Produktkonto: <i>muss nach Beschlussfassung in HH-Plan 2024 aufgenommen werden</i>		

Anlagen: Anlage 1
 Anlage 2
 Anlage 3
 Anlage 4