

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



Informationsvorlage	öffentlich
----------------------------	-------------------

Nr.: 602/2019-2024	Datum: 29.04.2024	Zeichen: Stadtentwicklung
------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis
Gremium	Sitzung am	Kenntnisnahme
Bau- und Wirtschaftsausschuss	14.05.2024	z. Kenntnis genommen
Kultur- und Sozialausschuss	15.05.2024	z. Kenntnis genommen mit Empfehlung
Finanzausschuss	16.05.2024	z. Kenntnis genommen mit Empfehlung
Hauptausschuss	27.05.2024	
Stadtrat	13.06.2024	

zur Kenntnis genommen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
---------------------------------	-----------------------------------

Betreff: Aktueller Sachstand Neubau vs. Sanierung Jugendclub
--

Information: Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt nimmt die Sachdarstellung zum Jugendclub Burgstraße 13 zur Kenntnis.			
Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
		Stadtentwicklung	
M. Cassuhn		H. Pessel	

Sachdarstellung:

Der Jugendclub nutzt seit langer Zeit das Gebäude in der Burgstraße 13. Aufgrund des Investitionsstaus stehen für die Weiterführung dieser Nutzung zwei Optionen zur Auswahl:

1. Neubau an einem anderen Standort und Veräußerung des Grundstückes Burgstraße 13
2. Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes in der Burgstraße 13

Für die aktuelle Beratungsfolge sollte die für einen Grundsatzbeschluss erforderlichen Informationen, so weit wie möglich, ermittelt werden.

Der Zwischenstand zeigt aber deutlich auf, dass die Festlegung eines Endstandes (Grundsatzbeschluss) derzeit noch nicht möglich ist.

Zu 1 Neubau an einem anderen Standort

Für den Neubau an einem anderen Standort wurden innerhalb der Verwaltung mehrere Standorte in die Auswahl gezogen. Aus dieser Anzahl entwickelte sich ein Standort in der Fabrikstraße besonders heraus. In einer Besprechung mit den Vertretern des Jugendclubs konnte eine positive Resonanz für diesen Standort wahrgenommen werden.

Die vergangenen regenreichen Jahreszeiten vom Herbst 2023 bis in das Frühjahr 2024 hinein zeigten sich auch in den unmittelbar angrenzenden Ohrerandbereichen Flächen mit vermehrter Oberflächenwasserbildung. Eine Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer der benachbarten Fläche (WWG mbH) und dem LK Börde (untere Naturschutzbehörde) ergab, dass das übergetretene Wasser nicht in die Nähe der Wirtschaftsgebäude gekommen ist. Die Geländehöhenlage bietet hier den natürlichen Schutz. Zuerst laufen die weiter hinten liegenden Ackerflächen voll, bevor es dann in die Gebäudebereiche kommen würde. Gleiches erklärte die Untere Naturschutzbehörde des LK Börde.

Der Standort für den Neubau muss ebenfalls parallel tiefergehend untersucht werden.

Zu den Kosten und weiteren Ausführungen wird auf die BV 555/2019-2024/1 verwiesen. **(Anlage 1)**

Veräußerung des Grundstückes Burgstraße 13

In dem Jahr 2023 bekundeten zwei Interessenten ihr Interesse an dem Grundstück. Interessent Nr. 1 zog nach Inaugenscheinnahme des Objektes und Abgleich mit seinen Konzeptvorstellungen in der Umsetzung seine Interessensbekundung kurzfristig zurück. Die Gebäudestruktur passte mit dem Investorenkonzept nicht überein.

Interessent Nr. 2 erbat tiefergehende Informationen zum Gebäude insbesondere zu den Auflagen der Denkmalbehörde. Dieser Interessent beabsichtigte die Änderung seiner Gewerbestruktur. Dafür stieg der Platzbedarf. Er wollte seinen Standort in der Stadt nicht aufgeben. Die minimierten Auflagen der Denkmalbehörde kamen ihm dabei sehr entgegen. Unter Einbeziehung einer zukünftigen FM-Antragstellung an die Stadt für die Bereitstellung von Städtebaufördermitteln schien auch die Finanzierung gesichert.

Zum Schluss gaben die Wartezeit von der Antragstellung (Antrag für das PJ 2025 im November 2024) und ggf. einer Bewilligung der FM (nicht vor Nov./Dez. 2025), aber auch ein geringer Überhang an zu viel Nutzfläche den Ausschlag für seine Entscheidung. Der Interessent zog im Januar 2024 verbindlich seine Interessensbekundung zurück.

Derzeitig liegt der Stadt keine weitere Nachfrage vor. Somit besteht die Möglichkeit, auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens eine öffentliche Ausschreibung für das Grundstück

auf den Weg zu bringen

Zu 2 Modernisierung und Instandsetzung des Denkmalsgeschützten Gebäudes in der Burgstraße 13

Die vorliegende Informationsvorlage zeigt den bisherigen Verlauf der Gebäudeuntersuchung sowie den derzeitigen Stand der Erarbeitung eines Teilnutzungskonzeptes für das Gebäude Burgstraße 13. Weitere Nutzungen für das DG liegen derzeit nicht vor.

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 20.02.2024 wurde das Gutachten für die Sicherung des Gebäudes vorgestellt. Hierbei war deutlich zu erkennen, dass die Gebäudesubstanz einen sehr hohen Investitionsstau und hierbei auch statische Mängelaufweist. Diese sind jedoch nicht so schwerwiegend, dass eine umgehende Schließung erfolgen muss. Ein weiteres Verzögern der erforderlichen Baumaßnahmen lässt die Bauschäden in ihrem Ausmaß immer weiter ausufern. Notwendige Reparaturen werden veranlasst. Teilweise wurden und werden auch jetzt ausgebrochene Gefache ausgebessert oder gänzlich erneuert.

Für die Erarbeitung des Gutachtens wurde im November 2023 eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Teilnehmer waren hierbei neben der Stadt WMS der LK Börde (Untere Denkmalschutzbehörde), das Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie aus Halle und der Planer Herr Schenk. In dieser Besichtigung sollte insbesondere festgestellt werden, welche Auflagen seitens des Denkmalschutzes zu erwarten wären. Diese Auflagen mussten auch in dem beauftragten Gutachten Berücksichtigung finden. Der Inhalt des Vermerkes ist der **Anlage 2** zu entnehmen.

Diese Aussagen sind sowohl für die Baudurchführung der Stadt als Bauherr als auch im Falle einer Veräußerung für den/die privaten Dritten zutreffend.

In einem weiteren/nächsten Schritt wurde eine Untersuchung durchgeführt, welche auf die vorhandene Nutzung abstellte. Das Gebäude wird bis zum heutigen Tag als Jugendclub auf beiden Ebenen – EG und DG - genutzt. In der Gesamtfläche sind das ca. 335 m².

In der Bedarfsanalyse und Variantenprüfung des Jugendclubs WMS vom 13.12.2022 wurde ein Nutzflächenbedarf von ca. 170 m² aufgezeigt. Dieser Flächenbedarf wurde entsprechend der Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung der pädagogischen Konzeption des Vereins mit dem Kerninhalt der zeitgemäßen Jugendarbeit ermittelt. Wichtig hierbei ist ein Außenbereich, da das Konzept auch das Arbeiten im Außenbereich beinhaltet.

Die Bedarfsanalyse und Variantenprüfung des Jugendclubs WMS sind in die Teilnutzungsuntersuchung eingeflossen. Fraglich war zu Beginn, ob die 3 unterschiedlichen Fußbodenhöhen bodengleich gestaltet werden können. Das ist eine Voraussetzung für die Schaffung der Barrierefreiheit.

Im Ergebnis konnten alle Funktionen der derzeitigen Nutzung auf eine Ebene in dem neuen Grundriss verlagert werden. Das bedeutete aber auch, dass die großzügigen Raumverhältnisse in Teilen kleiner gestaltet werden mussten.

Das neue Raumkonzept wird am 30.04.2024 in der Vereinssitzung beraten. Eine Stellungnahme dazu wird der Stadt im Nachgang zugeleitet.

Die Ermittlung der Modernisierungskosten war bis zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Hierzu müssen die Fachplanungen der entsprechenden Gewerke eingebunden werden. Das Planungsbüro hatte diese Aussage bereits im letzten BuWA am 20.02.2024 angekündigt. Eine Pauschalberechnung ist hier nicht möglich und auch fachlich nicht korrekt.

An dieser Stelle muss festgestellt werden, dass eine weitere Nutzung für das DG nicht vorliegt. Das DG ist zudem ohne Nutzung.

3. Modernisierung und Instandsetzung mit Städtebaufördermitteln

Die Stadt WMS ist seit dem Jahr 2021 durch die Umstrukturierung der Städtebauförderung in den Programmbereich Wachstum und nachhaltige Erneuerung (alt Stadtbau) aufgenommen worden. Das Grundstück Burgstraße 13 befindet sich innerhalb dieser Gebietskulisse. Das Gebäude stellt mit seinem derzeitigen Bauzustand einen städtebaulichen Missstand dar. Es gehört zu den Aufgaben der StäBauFö diese Missstände zu beheben. Für die Anmeldung einer Maßnahme sind zwingende Voraussetzungen zu erfüllen.

Nachrangigkeitsprinzip der Städtebauförderung

Grundlegend muss vor der FM-Beantragung aus der Städtebauförderung der Grundsatz der Subsidiarität (Nachrangigkeit) beachtet werden. Das heißt, es muss eine anderweitige Förderungsstelle angefragt werden, die ggf. dieses Projekt fördern könnte. Bei der Nutzung durch einen Jugendclub als soziale Einrichtung käme hier das Sozialministerium Sachsen-Anhalt in Betracht. Hier muss zunächst ein Förderantrag gestellt werden. Wird in der Entscheidung des Sozialministeriums ein Negativbescheid erstellt, dann ist ein Antrag auf dem Gebiet der Städtebauförderung möglich.

Voraussetzungen zur Beantragung von Städtebaufördermitteln

Die Ausgangsbasis als grundlegende Entscheidung (Grundsatzbeschluss) ist die weitere Nutzung des Gebäudes in der Gesamtheit (Nutzungskonzept). An dieser Stelle muss Klarheit darüber bestehen, dass die aufgezeigte/n Nutzung/n einer Zweckbindung von 25 Jahren unterliegen. In diesem Zeitraum ist es nicht unüblich, dass die Bewilligungsstelle Stichproben vor Ort durchführen, ob die Zweckbindung der Bewilligung noch entspricht.

Sollte für das Gebäude im DG keine anderweitige Nutzung möglich sein, wäre die Reduzierung der tatsächlichen Nutzfläche auf den Bedarf des Jugendclubs zu prüfen.

Eine weitere Voraussetzung ist die Darstellung der Maßnahme. Dazu liegt ein Gutachten bereits vor. Hier sind die baulichen Mängel dokumentiert und die Kosten für eine Sicherungsmaßnahme dargestellt. Die Sicherungsmaßnahme ist eine *Anreiz-Förderung*. Das Gebäude soll/muss vor dem weiteren Verfall geschützt und in einen modernisierungsfähigen Zustand versetzt werden. In dem Folgeschritt muss die Modernisierung durchgeführt werden. Dieser Fakt ist auch unschwer in der Fotodokumentation zu erkennen.

Eine Förderung für die *Sicherungsmaßnahme* besteht zu 100% aus FM Bund/Land. Diese muss als Maßnahme zur Förderung beantragt werden. Ausdrücklich hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass das LvWA LSA als Bewilligungsstelle grundsätzlich die weiterführende Maßnahme Modernisierung abfragt und das Gesamtkonzept dargestellt haben möchte. Die Bewilligungsstelle unterstellt von Beginn an, dass die Modernisierung erforderlich ist. Das ist hier auch genau der Fall. Der Bauzustand wird im Gutachten deutlich dargestellt. Wird die Modernisierung nicht durchgeführt sind die Sicherungsmittel zurückzuzahlen.

Für den Fall, dass die Stadt die öffentliche Nutzung zukünftig selbst weiterführen will, ist das Sicherungsgutachten weiterführend in ein Modernisierungsgutachten bzw. in eine dementsprechende Planung zu führen. Denn eine Sicherungsmaßnahme verpflichtet immer zu dem weitergehenden Schritt einer anschließenden Modernisierung. Die Fördermodalitäten stellen sich hier dann anders dar: Die förderfähigen Gesamtkosten werden in 3/3 Anteile aufgeteilt - 1/3 Bund, 1/3 Land und 1/3 Stadt. In der Regel muss hier eine Kostenertragsberechnung (KEB) durchgeführt werden.

Abschließend muss an dieser Stelle noch gesagt werden, dass ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Städtebaufördermitteln nicht besteht. Die Anforderungen an die Antragstel-

lungen sind gerade in den letzten Jahren seit der Umstrukturierung enorm gestiegen. Die Stadt WMS bewirbt sich jährlich mit allen anderen Programmstädten für eine Programmaufnahme. Letztendlich muss der zu verteilende Gesamtfinanzierungsrahmen von Bund und Land gleichmäßig unter den Städten und Kommunen aufgeteilt werden.

Fazit:

Die Darstellungen zeigen deutlich auf, dass ein Grundsatzbeschluss derzeitig noch nicht gefasst werden kann. Es sind in beiden Bereichen – Neubau oder Modernisierung – noch weitere ausschlaggebende Detailpunkte zu erarbeiten (Kostenermittlungen und Förderanträge). Diese Verfahrensweise sollte der Verwaltung als Auftrag erteilt werden, um im Endergebnis den politischen Gremien einen Grundsatzbeschluss mit einem sicheren Fundament zu unterbreiten.

Anlagen:

Anlage 1 – BV 555/2019-2024/1

Anlage 2 – Vermerk vom LK Börde zur Ortsbesichtigung
am 16.11.2023