

Stadt Vetschau/Spreewald

Mitteilungsvorlage öffentlich	Vorlage-Nr:	MV-StVV-007-08			
	AZ:	60.1 Le			
	Datum:	01.10.2008			
	Amt:	Bauamt			
	Verfasser:	Lehmann, Anke			
Beratungsfolge	Anw.	Dafür	Dag.	Enth.	
23.10.2008 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald					
Betreff Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des ehemaligen Gymnasiums in Vetschau/Spreewald BV-StVV-566-08 Beschlussfassung vom 29.05.2008 - weitere Nutzungsmöglichkeiten					

Mitteilungsinhalt:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Vetschau/Spreewald beabsichtigt entsprechend den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), das seit 2006 leer stehende Gebäude des ehemaligen Gymnasiums in der August-Bebel-Straße 9 einer neuen Nutzung zuzuführen.

Hierzu wurde im Februar 2008 eine Machbarkeitsstudie fertig gestellt, die als Vorzugsvariante die Einrichtung eines multifunktionalen Bürgerhauses u.a mit Kita, Seniorenklub, Musikschule, Heimatstube und einem Bürgersaal vorsieht.

Am 29.05.2008 wurde dieses Ergebnis von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und gleichzeitig um den Beschluss ergänzt, weitere Varianten für das Objekt Gymnasium zu prüfen.

Zum Einen sollte ein Bürgerhaus ohne Kita geprüft werden - hier wurde die Nutzung Jugendeinrichtung bereits in der beschlossenen Machbarkeitsstudie (s. Seite 13) beurteilt und für nicht realisierbar eingeschätzt.

Zum Anderen war die Nachnutzung des Objekts Gymnasium durch die Stadtverwaltung, bei Vermarktung des Stadtschlusses, zu prüfen.

2. Raumbedarfe

2.1 Ist-Zustand Sitz Stadtverwaltung im Schloss

Insgesamt: 1.098,64 m²
davon Büroräume 771,55 m²
davon Sitzungs-, Gemeinschaftsräume: 163,02 m²
davon Archiv-, Kopier-, Lagerräume etc.: 164,07 m²
Keine Berücksichtigung finden hierbei Flure und Sanitärräume.

Derzeit haben 43 Mitarbeiter (zzgl. 2 Auszubildende) einen Arbeitsplatz im Stadtschloss, sodass pro Mitarbeiter eine Bürofläche von durchschnittl. 17,15 m² zur Verfügung steht.

23 Räume sind dauerhaft mit je einem Mitarbeiter, 10 Räume mit 2 Mitarbeitern besetzt. Zusätzliche Arbeitsplätze werden zeitweise für die Auszubildenden als auch Praktikanten in den v.g. Räumen eingerichtet.

Die Kapazität der Archivräume ist bereits gegenwärtig nicht ausreichend und muss dringend erweitert werden.

2.2 Anforderungen bei Nutzung des ehemaligen Gymnasiums als Verwaltungsgebäude

Grundvoraussetzung: behindertengerechter Zugang, Fahrstuhl

2.2.1 Bürofläche

Erweiterung auf: 845 m²

Die Bürofläche sollte gegenüber dem IST-Zustand vergrößert werden, um dauerhafte Arbeitsplätze für Auszubildende und Praktikanten zu schaffen. Die Büroräume sind max. für 2 Personen mit kleiner Beratungsecke auszurichten, wobei die überwiegende Anzahl der Büros als Einzelarbeitsplätze genutzt werden soll. Die zu gestaltenden Arbeitsplätze sollten bzgl. der Raumgröße, -temperatur, Luftfeuchtigkeit und dgl. den Anforderungen des Arbeitsschutzgesetzes, der Arbeitsstättenverordnung und dgl. entsprechen. Einrichtung eines repräsentativen Empfangsbereiches. Technik- bzw. Serverraum mit Klimatisierung ca. 25 m²

2.2.2 Sitzungs-, Gemeinschaftsräume

Erweiterung auf : 230 m²

Je Etage ist die Einrichtung mindestens einer Teeküche erforderlich, um eine ansprechende und zentrale Möglichkeit der Versorgung der Mitarbeiter zu schaffen (Ausstattung mit Miniküche und Essplätze). je ca. 25 m².

Ein zentraler großer Sitzungsraum mit einer Größe von ca. 130 m², der eine feste Ausstattung mit Präsentationstechnik besitzt und in dessen Nähe sich eine Teeküche befindet, ist erforderlich. Unabhängig davon sollte es 2 weitere kleinere Beratungsräume (a' 25 m²) geben.

2.2.3 Archiv-, Kopier-, Lagerräume

Erweiterung auf: 344 m²

Je Etage besteht die Notwendigkeit von 1 bis 2 Kopierräumen. je 8 m².

Für die Archivräume wird eine Kapazität von mindestens 250 m² benötigt. Beachtung müssen hier die Vorschriften für Archivräume hinsichtlich Raumtemperatur und Luftfeuchte finden.

Lagerräume für Büromaterial, Präsentationstechnik, Büromöbel etc.: 30 m².

Lagerräume Reinigungsmaterial u. Sanitärmaterial je Etage ca. 8 m².

2.2.4 Sonstiges

Einzuordnen ist ebenfalls ein Aufenthaltsraum bzw. eine kleine Werkstatt für den Hausmeister bzw. Reinigungskräfte. 25 m².

Vorteilhaft wäre sicher auch die Einordnung von 2 Räumen für Beratung durch Dritte z.B. LVA, Schiedsstelle, Krankenkassen, Mieterbund etc. (ca. 25 m²).

2.3 Zusammenfassung der Flächen

	IST	SOLL
Insgesamt:	1.098,64 m²	1.469 m²
davon Büroräume	771,55 m ²	845 m ²
davon Sitzungs-, Gemeinschaftsräume:	163,02 m ²	230 m ²
davon Archiv-, Kopier-, Lagerräume etc.:	164,07 m ²	344 m ²
Sonstiges		50 m ²

Sanitäreinrichtungen für Mitarbeiter und Besucher des Hauses sind hierbei nicht berücksichtigt. Einzurichtende Wartebereiche für Besucher müssen je nach Aufteilung bzw. Struktur der Raumaufteilung separat betrachtet werden.

3. Bestehendes Raumangebot des ehemaligen Gymnasiums

Das ehem. Gymnasium besteht aus dem um 1897 errichteten straßenseitigen Gebäudeteil (zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach) und dem 1934 im rechten Winkel angebauten und zum Schulhof orientierten Gebäudeflügel (dreigeschossig mit flach geneigtem Satteldach, unterkellert).

Die Netto-Nutzfläche (ohne Erschließungsflächen) im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen beträgt etwa 971 m². Da die derzeit in einem nur über den Hinterhof

zugänglichen Anbau untergebrachten Sanitärräume in das Hauptgebäude integriert werden müssen, verkleinern sich die Nutzflächen für Büros etc. entsprechend. Theoretisch steht auch die in Ergänzung zum Hauptgebäude genutzte Baracke südwestlich des Schulhofs zur Verfügung. Allerdings sollte das Gebäude aufgrund seiner Konstruktion (insbesondere im Hinblick auf energetische Standards) höchstens für Nebenfunktionen genutzt werden.

Im Ergebnis der rechnerischen Flächenbedarfe zur Nachnutzung des Gymnasiums zeigt sich, dass die Raumbedarfe der Stadtverwaltung flächenmäßig betrachtet im ehemaligen Gymnasium eingeordnet werden könnten.

Die Verlagerung der Stadtverwaltung in das Schulgebäude ist theoretisch möglich. Der benötigte Raum- und Flächenbedarf kann in den Bestandsgrundrissen weitgehend realisiert werden, wengleich eine Optimierung des Raumprogramms und die Möglichkeit zur Unterbringung der Archivflächen zu klären sind.

Im Weiteren wird dargestellt, welche Auswirkungen sich aus der Verlagerung Stadtverwaltung in das ehemalige Gymnasium bei Vermarktung des Stadtschlusses ergeben.

4. Auswirkungen

4.1 auf den Kommunalhaushalt

Insgesamt können durch den Auszug der Stadtverwaltung aus dem Schloss und die Veräußerung des Schlosskomplexes und dem Schlosspark Fördermittelrückzahlungen in Höhe bis zu etwa 445.000 € entstehen.

Begründung:

Die Modernisierung und Instandsetzung des Schlosses, des Stadthauses II und des Schlossparks wurden in den letzten Jahren mit umfangreichen Zuschüssen aus der Städtebauförderung (Bund-Land-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) gefördert. Diese Fördermittel

- bestehend aus jeweils einem Drittel Bundes- und Landesmitteln bzw. kommunalen Eigenanteilen

- sind mit einer Zweckbindung für 25 Jahre versehen, die eine Instandhaltungsverpflichtung und eine Nutzungsbindung beinhaltet. Bei einer Aufgabe der öffentlichen Nutzung der in öffentlichem Eigentum befindlichen Gebäude und Freiflächen müsste die Stadt Vetschau/S. deshalb die Fördermittel anteilig zurückzahlen.

Bei einer privaten Nutzung würde die Förderung der Instandsetzung der Gebäudehülle gemäß Städtebauförderrichtlinie '99 nur zu 40% gefördert, während der Fördersatz bei einer öffentlichen Nutzung 100% beträgt. Insofern wäre die Differenz von 60% der Instandsetzungskosten rückzuzahlen

- dies entspricht einem Betrag von knapp 385.00 €.

Bei einer Privatisierung des zugehörigen Grundstücks, also dem Schlosspark, würden ebenfalls Fördermittelrückzahlungen für die dort vorgenommenen Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Brücken, Parkplatz) fällig. Private Grünflächen werden nur in Ausnahmefällen und nur bei einer teilöffentlichen Zugänglichkeit mit maximal 80% gefördert. Je nach dem, welche Flächen privatisiert werden, würde eine Rückzahlung

- von bis zu knapp 60.000 € fällig.

4.2 Gefährdung des Gesamtprojektes Gymnasium

Verlust der RSI-Mittel

Die für das Gebäude bewilligten zuwendungsfähigen Mittel i.H.v. 764 T€ aus dem Stadtumbau-Teilprogramm „Rückführung der städtischen Infrastruktur / Aufwertungsvorhaben“(RSI - mit einem Fördersatz von 90% Bund/Land, 10% Eigenanteil der Kommune) können nicht eingesetzt werden, da es sich bei der Verwaltungsnutzung nicht um eine dem Förderprogramm entsprechende Einrichtung der sozialen Infrastruktur handelt.

Verlust der ESI-Mittel

Aufgrund der veränderten Nutzung als Verwaltungssitz ist mit dem Verlust des Status´ als ExWoSt-Modellprojekt für energetische Stadterneuerung des Landes Brandenburg zu rechnen, so dass die Förderung der energetisch relevanten Maßnahmen (Investitionspakt - ESI energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur) im Innenbereich nicht möglich sein wird.

Einsatz Städtebaufördermittel

Insofern kommt allenfalls eine teilweise Finanzierung aus dem „regulären“ Stadtumbau-Teilprogramm Aufwertung oder aus Städtebaufördermitteln des Sanierungsgebiets Altstadt in Frage.

Dabei würden voraussichtlich nur die Hüllensanierung sowie der Rückbau des Sanitärtrakts und die Neugestaltung der Außenanlagen gefördert werden - bei einem Fördersatz von 66,7% Bund/Land und 33,3% Eigenanteil der Kommune.

Ausgehend vom o.g. Grobcheck liegen diese förderfähigen Kosten bei max. 400 T€ (ca. 300 T€ für Hüllensanierung und Rückbau Sanitärtrakt, max. 100 T€ für die anteilige Fläche der Außenanlagen (ohne Baracke). Dementsprechend müssten mindestens 900 T€ nicht förderfähige Baukosten, die v.a. für den Innenausbau anfallen, allein durch die Kommune getragen werden. Unter Einberechnung des kommunalen Mitleistungsanteils für die förderfähigen Baukosten (1/3 von 400 T€) ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von mindestens 1,0 Mio. € für die Stadt Vetschau/S.

4.3 Privatisierung

Unabhängig von der Art der Nutzung besteht bei einer Privatisierung in jedem Fall das Risiko, dass das Schlossensemble für die Öffentlichkeit nicht mehr frei zugänglich sein wird.

Die Stadt Vetschau/Spreewald verliert somit eine ihrer wichtigsten touristischen Attraktionen (u.a. der festliche Rittersaal, welcher für Kulturveranstaltungen sowie als beliebter Ort für Trauungen genutzt wird, das Wappenzimmer u.w.)

Die Stadt verliert somit einen deutlichen Wert ihrer städtischen Identität.

4.4 Kosten

Für die Sanierung des Gymnasiums wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Nutzung als Bürgerhaus eine Grobkostenschätzung auf Basis eines sog. Grobchecks erarbeitet. Nach Einberechnung zusätzlicher baulicher Maßnahmen wurden die Gesamtkosten auf ca. 1,24 Mio. € geschätzt.

Die Baukosten für die Modernisierung und Instandsetzung des Gymnasiums als Sitz der Stadtverwaltung werden von ihrer Größenordnung ähnlich eingeschätzt. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht voraussichtlich nur für die IT-Netzwerkverkabelung (ca. 50-60 T€), so dass die Gesamtkosten auf rund 1,3 Mio. € geschätzt werden.

5. Fazit

Aus fachlicher Sicht wird von der Nachnutzung des Schulgebäudes durch die Stadtverwaltung aus vor genannten Gründen abgeraten.

Grundsätzlich ist die Förderung eines Umbaus des ehem. Gymnasiums für die Stadtverwaltung unsicher, da das Vorhaben nicht mit dem Land abgestimmt ist und nicht den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept dargestellten Zielen entspricht. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass keine kurzfristige Klärung für die Nachnutzung des Schlosskomplexes erfolgen kann.

Wird das ehem. Gymnasium durch die Stadtverwaltung und nicht durch ein multifunktionales Bürgerhaus nachgenutzt, bestehen weiterhin Probleme mit der Unterbringung der sozialen Einrichtungen der Stadt: Der Standort der Kita Sonnenkäfer müsste umfassend saniert werden, wodurch Kosten selbst bei einer Beschränkung der Sanierung auf das kleinere der beiden Gebäude Kosten von mindestens 0,5 Mio. € entstehen, für die keine Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung bestehen. Ferner verbleibt das Problem des zu geringen Raumangebots für den Seniorenclub.

Beschlussbegründung:

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Amtsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	------------	---------------