Anlage 2

# Prüfung von Objekten zur Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung in Roßlau

| **Kriterien**<br>*Die ermittelten Angaben wurden durch die Eigentümer der Objekte benannt:*<br><br>**Quellenangaben:**<br>*Amt für Zentrales Gebäudemanagement - *65-3*<br>*Eigenbetrieb DEKITA -*EB* | | **Objekt I**<br>**Hort Waldwichtel**<br>**(Fliederweg 10)** | **Objekt II**<br>**Sozialtrakt Gemeinschaftunterkunft**<br>**(Waldstraße 15)** |
|---|---|---|---|
| **Indikatoren** | | | |
| **Allgemein** | **Lage im Stadtteil (Karte)** | Mitte / westliches Stadtgebiet (relativ zentral) | Mitte / westliches Stadtgebiet (relativ zentral) |
| | **Wohnumfeld** | allgemeines Wohngebiet, Ein- und Mehrfamilienhäuser | allgemeines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser |
| | **Eigentümer** | Stadt Dessau-Roßlau - Eigenbetrieb DeKiTa | Stadt Dessau-Roßlau, Zentrales Gebäudemanagement (ZGM) |
| | **aktuelle Nutzung** | **Hortbetrieb**<br>**teilweise Leerstand** | **Leerstand**<br>**Teilnutzung 2 Räume - Übergangsobjekt für Jugendtreff**<br>**Lager für zentrale Unterbringung** |
| | **Geplante Nutzung** | Ausbau und Sanierung des Hortstandortes | Prüfauftrag zur Nutzung desmaligen Sozialtraktes als Einrichtung der Jugendhilfe und Betätigungsfeld für Roßlauer Vereine |
| | **Zeitpunkt früheste Nutzung** | Sanierungsarbeiten Ende 2016 geplant,<br>Nutzung Ende 2017 möglich *(*EB)* | nach Umbaumaßnahmen langfristige Nutzung möglich |
| **Infrastruktur** | **Anbindung ÖPNV** | Bushaltestelle Grüner Weg in 50 m | Bushaltestelle Waldstraße in 130 m |
| | **Anbindung Fuß- bzw. Radweg** | Fußweg | Fuß- und Radweg |
| | **Verkehrsstruktur** | Anwohnerstraßen, verkehrsberuhigte Zone 30 Km/h um die Schule mit Anbindung zur Bundesstraße B 187 in 600 Metern | Hauptsstraße verkehrsberuhigter Teilbereich 30 Km/h - Grundschule - mit Anbindung zur Bundesstraße B 187 in 1.400 Metern und zur Bundesstraße B 184 in 1.000 Metern |
| **Nutzungsfläche** | **Flurstücks-Nr.**<br>* Flurstücksauzug | 215/42 | 39/2; 39/3; 215/1; 215/3; 216/3; 220/1, 213/1 218/1; 219/1 |
| | **Grundstücksgröße - gesamt** | **6.896 m²** (* *Geodateninformationen)* | **16.685 m²** davon 12.460 m² bebaute Grundfläche *+ unbebaute Flurstücke 1.380 m² + 2.898 m²*<br>*(* Geodateninformationen)* |
| | **Nettogrundfläche NGF** | 1.996,3 m² / davon für Jugendbereich **270,5 m²**<br>(JFZ 270,5 m² = 173,5 m² HNF / 65,4 m² VF / 31,6 m² TF) im Rahmen der Sanierung werden sich die VF und TF durch die Änderung der Nutzungsart etwas verändern (Flur wird Behindertentoilette) *(*EB)* | 1.452,72 m² / davon für Jugendbereich **406,61 m²**<br>(JFZ 406,61 m² = 178,51 m² HNF + ~75 m² NF + 9,06 m² (Toiletten + Personaltoilette) + TF 15,6 m² + VF ~ 128,44 m² (Eingangsbereich und Flur) *(*ZGM)* |
| | **Freifläche** | **1.000 m²** abgetrennt zur individuellen Nutzung für den Jugendfreizeitbereich *(*EB)* | **4.278,00 m²** / Teilung der unbebauten Flurstücke abgetrennt zur individuellen Nutzung für den Jugendfreizeitbereich möglich in Abhänigkeit vom B-Plan *(*ZGM +- keine Nutzung durch Dritte im B-Plan vogesehen )* |
| | **Anzahl Räume (ohne Flure und Sanitärräume)** | **3 Jugendräume** + Foyer/Flure + Sanitärräume/Behindertentoilette/Personaltoilette + Lagerflächen | 2 Jugendräume + Büroräume + Foyer/Flure + Sanitärräume/Behindertentoilette/Personaltoilette + Lagerflächen (siehe Anlage 4) |

# Prüfung von Objekten zur Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung in Roßlau

| **Kriterien**<br>*Die ermittelten Angaben wurden durch die Eigentümer der Objekte benannt:*<br>**Quellenangaben:**<br>*Amt für Zentrales Gebäudemanagement - *65-3*<br>*Eigenbetrieb DEKITA -*EB* | | **Objekt I**<br>**Hort Waldwichtel**<br>**(Fliederweg 10)** | **Objekt II**<br>**Sozialtrakt Gemeinschaftunterkunft**<br>**(Waldstraße 15)** |
|---|---|---|---|
| **Baulicher Zustand** | **Baujahr** | 1977 *(*EB)* | 1989 *(*ZGM)* |
| | **Bauzustand** | sanierungsbedürftig | sanierungsbedürftig *(*ZGM)* |
| | **Bauweise** | Massivbau | Massivbau in Platttenbauweise *(*ZGM)* |
| | **bauliche Besonderheiten** | unmittebar anschließend an die Außenflächen, separater Eingang zum Jugnedbereich | ehemals gewerblich Nutzung als Altenwohnheim, Jugendtreff hat keinen direkten Zugang an die anschließend an die Außenflächen, separater Eingang zum Jugendbereich *(*ZGM)* |
| | **Geschosse** | 4-geschossig<br>abgetrennte Nutzung des Untergeschosses | 1-geschossig<br>abgetrennte Nutzung zum 5-geschossigem Gebäudeteil möglich |
| | **Sanierungsumfang, Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen (augenscheinlich)** | Ausbau des Untergeschosses<br>Bauplanung liegt vor *(*EB)* | Ausbau des ehemaligen Sozialtraktes - erdgeschossiger Flachdachbau mit Teilunterkellerung<br>Machbarkeitsstudie liegt vor (siehe Anlage 3) *(*ZGM)* |
| | **Medienanbindung** | alle Medien liegen an | alle Medien, Internet, Telefon liegen an *(*ZGM)* |
| | **Denkmalschutz** | nein | nein *(*ZGM)* |
| | **Behindertengerecht** | ja, in Bauplanung enthalten | ja *(*ZGM)* |
| **Kosten (Schätzwerte)** | **Sanierungskosten "augenscheinlich"** | Kostenberechnung wurde detailliert erstellt *(*EB)* | Machbarkeitsstudie liegt vor *(*ZGM)* |
| | **Sanierungskosten ermittelt durch konkrete Planung oder Hochrechnung** | vorliegende Bauplanung ergab 393.903,25 € *(*EB)* | vorliegende Machbarkeitsstudie ergab für das erdgeschossige Flachdachgebäude ~ 1.100.000,00 €<br>(siehe Anlage 3) *(*ZGM)* |
| | **Betriebskosten jährlich** | **6,900,00 €** *(*EB)* | **10.531,36 €** (*ZGM)<br>*178,51 m² HNF (3,00 €/m²) / 228,10 m² VF, NF, TF (1,50 €/m²)*<br>*6.426,36 € / 4.105,00 €* |
| | **Nebenkosten zur Betreibung jährlich (Ungezieferbekämfung, baulicher Unterhalt Hochbau, Tiefbau, Versicherung) jährlich** | | |
| | **Mietkosten** | Netto-kalt: **00,00 €** - Eigentum DEKITA *(*EB)* | Netto-kalt:: **19.517,28 €** jährlich - 4,00 €/m² - Zahlung an ZGM ggf. höher abhängig vom Investionsvolumen *(*ZGM)* |
| | **voraussichtliche Gesamtkosten jährlich** | 6.900,00 € = **6.900,00 €**<br>BK/NK = GK jährlich<br>**einmalig 393.903,25 €** angegebene Sanierungskosten | 10.531,36 € + 19.517,28 € = **30.048,64 €**<br>BK/NK + Miete Zahlung an ZGM = GK jährlich<br>**einmalig 1.100.000,00 €** geschätzte Sanierungskosten *(*ZGM)* |

Anlage 2

# Prüfung von Objekten zur Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung in Roßlau

| **Kriterien**<br>*Die ermittelten Angaben wurden durch die Eigentümer der Objekte benannt:*<br><br>**Quellenangaben:**<br>*Amt für Zentrales Gebäudemanagement - *65-3*<br>*Eigenbetrieb DEKITA -*EB* | **Objekt I**<br>**Hort Waldwichtel**<br>**(Fliederweg 10)** | | **Objekt II**<br>**Sozialtrakt Gemeinschaftunterkunft**<br>**(Waldstraße 15)** | |
|---|---|---|---|---|
| **Zusammenfassung** | + | ab 2017 Nutzung möglich | + | als Übergangsmöglichkeit für Jugendtreff sofort möglich |
| | + | Räume würden als Jugendfreizeiteinrichtung nach neusten Standards der Jugendhilfe durch EB DEKITA hergerichtet, ein bedeutener Vorteil wäre konzeptionell: zukünftig die gemeinsame Betreibung des Objektes als Kombieinrichtung der Jugendhilfe<br>*"Hort + Jugendfreizeiteinrichtung = Kinder und Jugendhilfe aus einer Hand"* | + | Räume würden als Jugendtreff nutzbar sein |
| | - | Lage unmittelbar im Wohngebiet | - | Lage grenzt unmittelbar an Wohngebiet |
| | + | Nachhaltigkeit 15 Jahre und länger, behindertengerechte Nutzung | -/+ | keine Gneneralsanierung Nachhaltigkeit nicht gegeben / behindertengerechte Nutzung |
| | + | große Freifläche abgetrennt vom Hortbereich - Freiflächen des Hortes gemeinsam nach den Bedarfen der Besucher* nutzbar | + | große Freifläche mit Aufwand möglich |
| | + | niedrige Betriebs- und Nebenkosten jährlich | - | sehr hohe Betriebs- und Nebenkosten jährlich |
| | + | 325.000 €<br>einmalige Umbau- und Sanierungskosten<br>(Planungsleistung ca. 70.000 Euro erfolgt durch Eigenbetrieb) | - | 1.1 Mio €<br>Umbau- und Sanierungskosten |
| | + | keine Mietkosten | - | 20.000,00 € Mietkosten jährlich |
| | + | gut geeignet | + | geeignet |