

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/371/2017/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	09.01.2018				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	25.01.2018				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.01.2018				
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	31.01.2018				
Ausschuss für Gesundheit und Soziales	öffentlich	13.02.2018				
Stadtrat	öffentlich	28.02.2018				

Titel:

Richtungsbeschluss zum Umgang mit der ehemaligen Gemeinschaftsunterkunft Waldstr. 15 in Roßlau

Beschluss:

1. Die Liegenschaft Waldstr. 15 wird wie sie steht und liegt aktiv zum Verkauf beworben.
2. Innerhalb eines Vermarktungszeitraums von 2 Jahren erfolgt ein nutzungs-unabhängiger Funktionserhalt (Substanzsicherung und Frostfreihaltung).
3. Soweit innerhalb des Vermarktungszeitraums kein Interessent gefunden werden kann, und keine anderweitige Nutzung durch den Stadtrat beschlossen wird, werden die Gebäude in Umsetzung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes aufgegeben (kein Funktionserhalt mehr ab Winter 2020/2021).
4. Die im Lageplan (Anlage 3) orange dargestellten Flächen werden der DeKiTa für den Jugendclub weiterhin zur Verfügung gestellt, so lange dies der Vermarktung nicht entgegensteht.
5. Zur Verbesserung der Auslastung des vom Jugendclub genutzten Sozialtraktes wird Roßlauer Vereinen eine temporäre Mitnutzung angeboten.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 45 Abs. 2 Ziff. 7, § 48 Abs. 1, § 115KVG LSA Hauptsatzung
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	IV/043/2017/III-65, BV/191/2016/III-65, BV/396/2015/VI-65, IV/071/2015/VI-65
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[x]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[x]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[x]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Folgekosten:

Für die Liegenschaft entstanden in 2017 Kosten in Höhe von gut 40.000 €, größtenteils für Funktionserhalt und Betrieb (Heizung, Strom, Wasser, Unterhalt). Hinzu kommen anteilige Personalkosten für Verwaltung (ca. 20h x 50€), baulichen Unterhalt (ca. 10h x 60 €) und Hausmeisterleistungen (ca. 24h x 40 €), somit in Höhe von ca. 2.500 €.

Dem stehen Einnahmen aus Vermietung (Jugendclub und Sendemast) in Höhe von rd. 17.500 € gegenüber.

Somit ergibt sich durch den Betrieb ein jährliches Defizit von ca. 25.000 €, sofern keine unerwarteter Reparaturbedarf auftritt. Verschleißreparaturen sind dabei auch nicht vorgesehen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung
und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Herleitung

Das ehemalige Alten- und Pflegeheim in der Waldstraße 15 wurde aufgrund der schlechten Bausubstanz, der steigenden Instandhaltungskosten, der veralteten Haustechnik und nicht zuletzt durch die nicht mehr zeitgemäßen Räumlichkeiten durch den Saarländischen Schwesternverband aufgegeben. Ein Neubau erwies sich als wirtschaftlicher, als die Sanierung der vorhandenen Gebäude.

Nach Kündigung des Erbpachtvertrages im Jahr 2015 erfolgte die Übergabe der Liegenschaft an die Stadt Dessau-Roßlau. Der vertraglich vereinbarte Rückbau der Gebäude durch den Schwesternverband (zu Lasten der Stadt), wurde auf Bitte der Stadt wegen der hohen Zuweisungen von Flüchtlingen bzw. Asylbewerben in den Jahren 2015/2016 nicht vollzogen.

Das Gebäude sollte als Gemeinschaftsunterkunft (GU) für die Asylsuchenden dienen. Durch die Stadt wurden die dafür erforderlichen Sicherheits- und Brandschutzmaßnahmen durchgeführt. Weitergehende Sanierungen erfolgten nicht.

Nachdem die Unterbringung der Asylbewerber vollständig dezentral gelungen ist, konnte die Vorhaltung der Gebäude als GU im Jahr 2016 aufgegeben werden.

Situation

Nach Aufgabe der GU wurden der DeKiTa Räume im Sozialtrakt für einen Jugendclub zur Verfügung gestellt, für die Bedarf angemeldet war bis zur Sanierung von Räumen in der ehemaligen Schule im Fliederweg. Die in diesem Zusammenhang entstandene Diskussion über den Standort des Jugendclubs wurde nicht zu Ende geführt. Beschlüsse wurden nicht gefasst.

Flächen im EG werden noch zur Lagerung von Ausstattungsgegenständen von Wohnungen für Asylsuchende genutzt. Im Laufe des Jahres 2018 ist eine schrittweise Umsetzung nach Dessau vorgesehen.

Nutzungsanfragen für Horträume wurden gestellt und zurückgezogen.

Nutzungsanfragen für Schulräume wurden gestellt und zurückgezogen

Nutzungsanfragen von Vereinen wurden durch die Verwaltung zurückgestellt, so lange die Pflichtaufgaben Hort und Schule als Optionen ungeklärt waren.

Durch den Ortschaftsrat wurde auf Nutzungsbedarf des Bettenhauses für eine Beherbergungsstätte hingewiesen. Konkrete Bedarfsanfragen liegen zurzeit nicht vor.

Ziel der Vorlage

Die Vorlage soll als Richtungsentscheidung den Rahmen für die weitere Diskussionen abstecken. Sie schließt abweichende Beschlüsse in Zukunft nicht aus, setzt hierfür aber einen zeitlichen Rahmen. Im Einzelnen:

zu den Beschlusspunkten 1 und 2 – Vermarktung und Funktionserhalt

Durch eine aktive Vermarktung kann der pauschal in den Raum gestellte Bedarf an den Gebäuden oder auch nur am Grundstück geprüft und bestätigt oder aber auch widerlegt werden. Wenn sich eine Weiternutzung innerhalb von 2 Jahren nicht abzeichnet, macht es aber auch keinen Sinn ein nicht wieder genutztes Gebäude zu beheizen.

zum Beschlusspunkt 3 – Aufgabe der Gebäude

Dieser Punkt lässt ausdrücklich die weitere Nutzung eines oder beider Gebäude auch dann zu, wenn eine Vermarktung nicht erfolgreich sein sollte. Hierzu ist aber im Laufe der beiden nächsten Jahre ein entsprechender Beschluss des Stadtrates herbeizuführen.

zum Beschlusspunkt 4 – Vermietung an DeKiTa

Grundsätzlich ist es Aufgabe des Trägers der Jugendeinrichtung geeignete Räume zu finden. Für eine dauerhafte Nutzung als Jugendclub ist die Liegenschaft erheblich zu groß und zu kostenintensiv. Die Miete der DeKiTa deckt gerade einmal ein Drittel der entstehenden Kosten.

Ein langfristiger Standort für den Jugendclub ist abzuwägen und von den zuständigen Gremien zu beschließen.

zum Beschlusspunkt 5 - Temporäre Nutzung durch Vereine

Bereits 2016 erfolgte eine grundsätzliche Interessensbekundung von Vereinen, auf deren Grundlage die Machbarkeit der Unterbringung geprüft werden konnte. Grundsätzlich sind die in Anlage 3 grün dargestellten Flächen hierfür nutzbar.

Sofern dieser Beschlusspunkt bestätigt wird, werden durch die Gebäudeverwaltung Gespräche zu Bedarf und Konditionen geführt und eine konkretisierte Vorlage eingebracht.

Anlagen

Anlage 2) Tabelle der Vereinsnutzung

Anlage 3) Grundriss des Sozialtraktes mit Darstellung der nutzbaren Flächen.