

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/193/2008/V-41
Einreicher:	Amt für Kultur, Tourismus und Sport

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.06.2008				
Ausschuss für Kultur, Bildung und Sport	öffentlich	18.06.2008				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.06.2008				
Stadtrat	öffentlich	09.07.2008				

Titel:

Maßnahmebeschluss Burg Roßlau - Barrierefreier Zugang
Fortführung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auf der Burg Roßlau in Bezug auf die vorliegenden Bewilligungsbescheide aus den Förderprogrammen des Stadtumbau Ost und des Europäischen Fond für regionale Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Gesamtmaßnahme zur weiteren Erhaltung und Sanierung der Burg Roßlau im Rahmen der weiteren Umsetzung des Nutzungskonzeptes einschließlich der Herstellung eines barrierefreien Zuganges in einem Gesamtumfang in Höhe von 706.000 € für die Jahre 2008 bis 2010 wird zugestimmt

Gesetzliche Grundlagen:	- Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbau-Ost zur Aufwertung von Stadtteilen / Stadtquartieren und zum Abriss/Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen in nach Stadtentwicklungskonzepten umzustrukturierenden Stadtteilen / Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität - Europäischer Fond für Regionale Entwicklung (EFRE) - Landeshaushaltsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt - Verwaltungsverfahrensgesetz - Investitionsprogramm der Stadt Dessau-Roßlau
-------------------------	--

Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	- Haushaltssatzung der ehemaligen Stadt Roßlau der Jahre 2004 bis 2007
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	- Nutzungskonzept Burg Roßlau 2002 - Bauzustandsanalyse einschl. Holzschutz-technischer Untersuchungsbericht, Untersuchung von Mörtelproben, Baugrunduntersuchung - Bauforscherische Dokumentation Burg Roßlau - Konzeption für den Umgang mit der archäologischen Substanz der Burg Roßlau
Hinweise zur Veröffentlichung:	- keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Maßnahme ist Bestandteil des Investitionsplanes der Stadt Dessau-Roßlau und des Haushaltsplan – Entwurfes 2008.

Eine Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost/Stadtteil Roßlau, Fördergebiet Westliche Altstadt in Verbindung mit der Gewährung von Finanzierungsmitteln des EFRE Programms in einer Gesamthöhe von 607.160 €, für die Haushaltsjahre 2008 bis 2010 wurde durch das Landesverwaltungsamt Referat Städte- und Wohnungsbauförderung, Wohnungswesen und Schulbauförderung der Stadt Dessau-Roßlau mit Bescheiden vom 12. Oktober 2007 und vom 17. Dezember 2007 zugesagt. Damit stehen beim Einsatz von insgesamt 98.840 € Eigenmitteln Gesamtausgabemittel in Höhe von 706.000 € zur Verfügung. Dies entspricht einer Förderquote von 86 %. Voraussetzung für die Umsetzung des Zuwendungsbescheides ist der Beschluss der Gesamtmaßnahme im Stadtrat.

Baumaßnahme: Sanierung Burg Roßlau/ Stadtumbau Ost
Haushaltsstelle: 36.510 94.001

Haushalts-Jahr	Ausgabeansatz	Einnahmen aus Förderprogramm Stadtumbau	Einnahmen aus Finanzierungsmitteln des EFRE Programms	Eigenmittel
2008	107.143 €	30.000 €	62.143 €	15.000 €
2009	357.143 €	100.000 €	207.143 €	50.000 €
2010	241.714 €	67.680 €	140.194 €	33.840 €
Gesamt	706.000 €	197.680 €	409.480 €	98.840 €

Folgekosten:

In Hinblick auf die vorgeschlagenen Investitionen wurden auch die möglichen Folgekosten betrachtet. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen vorrangig zur Erhaltung und Sicherung der Burg dienen oder bereits vorhandene Funktionen verbessert werden sollen.

In den vergangenen vier Jahren hat die Stadt für die Bewirtschaftung (baulicher Unterhalt, Unterhaltung Bühne, Grünpflege, Reinigung, Wasser/Abwasser, Entsorgung, Energie und Bewachung) durchschnittlich 8.000 € ausgegeben.

Die tatsächlichen Aufwendungen für den Unterhalt werden aber in Höhe von 12.000

€ geschätzt. Zu den finanziellen Mitteln der Stadt sind die baren und vor allem ehrenamtlichen Arbeitsstunden des Förderverein Burg e.V. hinzu zu rechnen.

Ein Teil der städtischen Ausgaben, etwa ein Drittel, wird durch Einnahmen aus Vermietungen refinanziert. Die aus dem Jahr 2002 stammende Verwaltungsrichtlinie zur Vergabe von Flächen und Räumlichkeiten mit der Festsetzung der Entgelte befindet sich zurzeit in Überarbeitung. Ein angestrebtes Ziel ist dabei auch, den Kostendeckungsgrad zu verbessern, so dass sich der Zuschusssaldo insgesamt verringern sollte.

Eine sich möglicherweise ableitende Kostenerhöhung ergibt sich aus der Empfehlung eine Brand- und Einbruchmeldeanlage zu installieren. Dies würde zu einem Kostenaufwuchs im Jahr 2010 in Höhe von 1.000 € führen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Amt. Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
1. Stellvertreter

Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1

Ziel

Mit der Realisierung der vorgeschlagenen Arbeiten erfolgt ein wesentlicher Schritt zur Erhaltung, Sanierung und Entwicklung der Burg als kulturelle Begegnungs- und Veranstaltungsstätte, wobei der Förderzweck der gewährten Zuwendungen besondere Berücksichtigung bei den geplanten Bauvorhaben findet. So sind Schwerpunkte der geplanten Arbeiten die Notsicherung des Hauses IV (siehe Lageplan), die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur zur Erschließung der Oberburg und die behindertenfreundliche Gestaltung des Burghofes sowie weitere Erhaltungsmaßnahmen an den Dächern (siehe Anlage).

Eine Fertigstellung von Räumlichkeiten welche sich in den Obergeschossen der Burganlage befinden, wird mit den geplanten Vorhaben nicht erreicht. Dies bedarf weiterer finanzieller Aufwendungen in Folgejahren.

Entstehung

Im Jahr 2001 legte die Landesregierung das Förderprogramm Stadtumbau Ost mit dem Ziel der Aufwertung von Stadtquartieren, der Verbesserung von Wohn- und Lebensqualitäten in einzelnen Wohngebieten sowie dem Rückbau von nicht mehr benötigtem Wohnraum auf. Voraussetzung für eine Aufnahme in das Programm war die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes.

Für die Stadt Roßlau wurde im Dezember 2001 ein solches Stadtentwicklungskonzept mit der Ausweisung von drei prioritären Fördergebieten: Westliche Altstadt, Paulickring/Nordstraße und Biethe erarbeitet. Die Burganlage ist dem Gebiet Westliche Altstadt zugeordnet.

Auf der Grundlage des mit dem Stadtrat von Roßlau, dem Förderverein Burg Roßlau e.V. und der Bürgerschaft erarbeiteten Nutzungskonzeptes für die Burg Roßlau im Jahr 2002 und einer Bauzustandsanalyse wurden Maßnahmen für die Burg in allen Programmjahren beantragt. Aus den bisher bewilligten Fördermitteln der Programmjahre 2002 und 2004 sind bereits Mittel in Höhe von 238.981 EUR geflossen. Dafür erfolgten dringend erforderliche Bauforschungen, Planungsleistungen und erste Sicherungsmaßnahmen. Weitere 56.388 EUR sind bereits für weitere Bau – und Planungsleistungen gebunden.

Im Jahr 2005 beteiligte sich die Stadt Roßlau wiederholt am Landeswettbewerb: „Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune“. Abgeleitet von konkreten Kritikpunkten bei der Durchführung von zahlreichen Veranstaltungen auf der Burg, war Inhalt des Wettbewerbs unter anderem der Vorschlag, der Errichtung eines barrierefreien Zugangs zur Oberburg sowie der Neubau eines Behinderten WC. Die Stadt Roßlau erhielt für ihren Wettbewerbsbeitrag einen Anerkennungspreis. Diese Anerkennung fand nun eine Würdigung in der Bewilligung von Fördermitteln in bereits bestehenden Programmen.

Unter dieser Maßgabe bewilligte das Land Sachsen-Anhalt der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost im Programmjahr 2007 in Verbindung mit Finanzierungsmitteln aus dem EFRE Programm Gesamtausgaben in Höhe von

706.000 € im Zeitraum von 2008 bis 2010. Diese sollen zur Fortführung der bereits begonnenen Sicherungs-, Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen sowie zur Herstellung eines barrierefreien Zuganges genutzt werden.

Des Weiteren wurde bereits aus dem Programmjahr 2004 für das Haushaltsjahr 2008 der Neubau eines Behinderten WC bewilligt (gesonderte Maßnahme im Haushaltsansatz 2008, Haushaltsstelle: 36510 9400 in Höhe von 30.500,00 €).

Die Burganlage Roßlau

Das über 6 ha große Grundstück mit den Gebäuden der Oberburg, der Unterburg mit dem Scheunen, der Konzertbühne und dem Schloss sowie den dazugehörigen Außengelände befindet sich im Eigentum der Stadt Dessau - Roßlau.

Das gesamte Gelände ist als Einzeldenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen und Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Innenstadt Roßlau“. Ferner befindet sich die Burg im Naturpark Fläming.

Erschließung/Bauzustand

Die Wasserburg Roßlau liegt am Rande der Rossel- und Elbniederung östlich der Altstadt von Roßlau und ist von dieser durch die (B 187) getrennt.

Das Burg- und Schlossgelände ist von der Südstraße (B 187) über die Zufahrt Küchenbreite sowie über die Schlossbrücke erreichbar. Ein Weg führt vom Burggelände östlich von Gewölbekeller und Toilettengebäude Richtung Elbwiesen.

Das Areal ist wasser- und abwasserseitig erschlossen. Ferner befindet sich am Gelände eine Erdgasleitung. Der Hausanschluss für Elektroenergie ist mit zur Verfügung stehenden 50 KW für die Durchführung von Veranstaltungen deutlich zu gering ausgelegt, demnach müssen alle Veranstalter für eine ausreichende Elektroversorgung selbst sorgen, dies wird in der Regel durch Notstromaggregate realisiert.

Es bestehen auf der Oberburg keinerlei Heizungs- und Sanitärsysteme. Wasserver- und Abwasserentsorgung sind gegenwärtig im Bereich der Oberburg nicht vorhanden. Einige wenige Räumlichkeiten der Oberburg sind derzeit mit Elektroenergie versorgt.

Anfang des Jahres wurde eine Blitzschutzanlage als Maßnahme des vorbeugenden Brandschutzes des Einzeldenkmals errichtet.

Die Räumlichkeiten auf der Unterburg sind soweit erforderlich erschlossen. In den Sommermonaten kann zur Durchführung der Veranstaltungen eine Toilette betrieben werden. Diese ist jedoch nicht frostfrei.

Für die Gäste der Veranstaltungen steht in der Straße „Am Schlossgarten“ ein Parkplatz zur Verfügung. Weitere Stellplätze können an Schweinemarkt bzw. mit Sondergenehmigungen auf der Bundesstraße angeboten werden.

Beschreibung der Burganlage

Die gesamte Anlage lässt sich in die Bereiche Oberburg, Unterburg und Außengelände gliedern.

Die **Oberburg** wurde bis Mitte der 1980er Jahre zu Wohnzwecken genutzt und steht seitdem leer.

Die notwendigen Kosten für das Herrichten, Erschließen und Bauwerkkonstruktionsarbeiten und Baunebenkosten für die Gebäude der Oberburg stellen sich in der Kostenschätzung des 2002 erarbeiteten Nutzungskonzeptes wie folgt dar:

Haus I (Fachwerkhaus), 288m ² Nutzfläche:	560.000 €
Haus II (Wohnhaus), 206m ² Nutzfläche	430.000 €
Haus III (Wohnturm), 220m ² Nutzfläche	395.000 €
Haus IV (ehemalige Amtshaus), 228m ² Nutzfläche	320.000 €
Haus V (Stallgebäude), 213m ² Nutzfläche	245.000 €

In den Jahren 2004 bis 2006 erfolgten neben der Erstellung einer Bauzustandsanalyse von den Gebäudeteilen bereits dringend notwendige Notsicherungsmaßnahmen an den Häusern I, II und V (siehe Lageplan). Weitere Arbeiten sind noch im Haus IV erforderlich, der Bauantrag dazu liegt derzeit dem Bauordnungsamt zur Prüfung vor. Im ältesten Teil, Haus III, gibt es diesbezüglich keine Probleme.

Haus 1 (Fachwerkhaus):

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separat vom Burghof zu begehende Räume mit Gewölben. Diese Räume dienen als Verkaufsräume bei Märkten und sind für entsprechende Kleindarstellungen mit geringem Teilnehmerkreis (Puppenbühne, Lesungen) nutzbar.

Der rechte Gewölberaum soll als Burgshop über die Sommermonate dauerhaft zu bestimmten begrenzten Öffnungszeiten genutzt werden.

Im 1. Obergeschoss, das über die an der Giebelseite des Gebäudes vorhandene verschaltete Holzterrasse zu erreichen ist, werden die drei vorhandenen Räume als Ausstellungsräume des Vereins vorgesehen. Die Ausstellungsräume werden im Zuge von Veranstaltungen oder gezielten Führungen nur unter Aufsicht eines Vereinsmitgliedes mit einer begrenzten Personenzahl betreten.

Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss könnte später für Wohnzwecke als eine Art Hausmeisterwohnung umgebaut werden.

Haus 2 (Wohnhaus):

Im Erdgeschoss befinden sich ein schmaler Raum, in dem die Haustechnik - der Elektroanschluss - untergebracht ist, sowie ein größerer, separat vom Burghof zugänglicher Raum. Dieser ist für Veranstaltungen multifunktional nutzbar (Feste, Märkte, Puppentheater, Lesungen).

Die Räumlichkeiten im 2. und 3. Obergeschoss sind derzeit als späterer Herbergsbereich vorgeschaut und zugeordnet.

Auch die Widmung einer Räumlichkeit dieses Gebäudekomplexes als Trauzimmer wird angestrebt.

Haus 3 (Wohnturm):

Im Erdgeschoss des Wohnturmes befindet sich das so genannte „Kaminzimmer“. Dieser Raum, ebenfalls separat vom Burginnenhof zu betreten, wird durch sein besonderes Ambiente und den Kamin besonders gern für Veranstaltungen genutzt. Bei Märkten und Festen findet hier vorwiegend eine rustikale Imbissversorgung statt. Lesungen und Puppentheater sind ebenfalls durchführbar sowie die Nutzung für Weinverkostungen, Ritteressen oder die Anmietung für private Feiern. Die gastronomische Versorgung bei Feiern erfolgt über Catering-Service.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Gewölbe, welches über eine Treppe vom Burginnenhof sowie ebenerdig vom äußeren Burghof zu betreten ist. Dieser Raum soll temporär als Burgcafé (mit Imbissversorgung) und Raum für Feiern und Veranstaltungen wie Ritteressen und anderes genutzt werden. In den Sommermonaten ist auch außerhalb von Veranstaltungen eine regelmäßige Öffnung zu bestimmten begrenzten Zeiten (Freitag bis Sonntag) durch Mitglieder des Vereins vorgesehen.

Die Nutzung für Puppentheater oder Lesungen ist ebenfalls möglich. Auf der vorgelagerten Freifläche des äußeren Burghofes sollen Sitzplätze (Café, Biergarten) angeboten werden.

Des Weiteren sollen die in den Obergeschossen befindlichen „Festsäle“ im Wohnturm für Veranstaltungen, Vermietungen, temporäre Ausstellungen nutzbar gemacht. (noch nicht Bestandteil der Nutzungsgenehmigung)

Haus 4 (ehemaliges Amtshaus):

Das Erdgeschoss des Hauses 4 wird derzeit vom Burgverein als Aufenthaltsraum für Arbeitskräfte, Werkstatt und kleine Teeküche genutzt.

Im Zuge der vorgeschlagenen Maßnahmen soll hier der Catering- und Vorbereitungsbereich mit kleiner Küche, Garderobe und Toiletten, für die Räumlichkeiten die zur Vermietung zur Verfügung stehen, entstehen.

Das 1. Obergeschoss soll später für Ausstellungen und Informationsräume zur Verfügung stehen. (noch nicht Bestandteil der Nutzungsgenehmigung)

Haus 5 (Stallgebäude):

Im Bereich des Hauses 5 sind alle Räumlichkeiten separat vom Innenhof betretbar. Diese Räume sowie das vorgelagerte Podest werden vorwiegend für die Marktnutzung vorgesehen. Diese können aber auch multifunktional für Veranstaltungen genutzt werden.

Das Obergeschoss (Dachgeschoss) wird als Magazin des Vereins genutzt.

Alle bisherigen Nutzungen der im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten aller Gebäude wurden bis zu Beginn des Jahres 2008 im Rahmen von Einzelgenehmigungen bzw. –anzeigen durchgeführt. Im Rahmen des Abschlusses der Sicherungsarbeiten an den Häusern, I, II und V, wurde bereits im Herbst 2006 der Antrag zur Nutzungsgenehmigung beim damaligen Landkreis Anhalt-Zerbst

eingereicht. Das Verfahren konnte nun mit einer dauerhaften Nutzungsgenehmigung abgeschlossen werden.

Um eine gesicherte Elektroversorgung gewährleisten zu können, wurde die Elektro - Planung für die im Nutzungsänderungsantrag beschriebenen Gebäude- /Raumnutzungen der Oberburg bereits beauftragt.

Unterburg

Insbesondere in den Sommermonaten finden auf der Openair Bühne im umfriedeten Bereich der Unterburg überregional bedeutsame Veranstaltungen, darunter Europas größtes Skamusikfestival, Chorkonzerte, Rockkonzerte aber auch Märkte statt.

Die linke Torscheune wird multifunktional für Veranstaltungen und Vermietungen genutzt. Die rechte Torscheune dient als kleine Künstlergarderobe und als Magazin. Derzeit ist die Errichtung einer neuen Openair Bühne geplant, diese soll als Ersatzbau für die beim Brand im Januar 2007 vernichtete Bühne ausgeschrieben und errichtet werden.

Der so genannte Milch- oder Bierkeller vor dem Schloss kann derzeit nicht in die Nutzung einbezogen werden. Im Zuge der Beantragung der baurechtlichen Nutzungsgenehmigungen für Räumlichkeiten auf der Oberburg sind dort Winterquartiere für Fledermäuse als Ersatzstandorte für auf der Oberburg verlorene Möglichkeiten errichtet worden.

Ebenfalls zum Gelände gehört das so genannte Kleine Jagdschloss aus dem Jahr 1740. Im bereits sanierten Gebäude wurde ein ländliches Beratungs- und Dienstleistungszentrum eingerichtet. Hier befinden sich Büroräume des Bauernverbandes „Mittlere Elbe“ e.V., des Ländlichen Beratungsrings und eine Steuerberatungsgesellschaft.

Im Jahr 1999 gründete sich der Förderverein „Burg Roßlau“ mit dem Ziel der Erhaltung, Entwicklung und dem Ausbau der Burganlage zu einer soziokulturellen Begegnungsstätte.

Außengelände

Die südöstlich angrenzenden Streuobstwiesen sind zur Bewirtschaftung verpachtet, werden aber bei Veranstaltungen teilweise zur Nutzung als temporärer Zeltplatz einbezogen.

Betreibung

Die Burganlage wird derzeit durch die Stadtverwaltung bewirtschaftet. Neben den üblichen Eigentümerpflichten gehören dazu insbesondere der Abschluss von Kurzzeitnutzungsverträgen mit den Partnern und deren entsprechende Betreuung bei der Durchführung der oftmals auch ordnungsrechtlich relevanten Veranstaltungen.

Die dafür erforderlichen Ausgabehaushaltsmittel sind in einem entsprechenden Unterabschnitt des Haushaltsplanes dargestellt.

Der im Jahr 1999 zunächst als Förderverein gegründete Burgverein unterstützt die Stadt bei dieser Aufgabe in immer umfänglicheren Masse, ohne dabei heute in der Lage zu sein, diese Aufgabe komplett zu übernehmen. Grundlage dafür ist ein im Jahr 2006 abgeschlossener Nutzungsvertrag. Mit hohem ehrenamtlichen Engagement und den Möglichkeiten des zweiten Arbeitsmarktes übernimmt der Verein wichtige Bewirtschaftungs-, Pflege- und Sanierungsarbeiten in enger Abstimmung mit der Stadt.

Langfristig, vor allem mit der Erlangung von weiteren Nutzungsmöglichkeiten und der damit auch verbundenen wirtschaftlichen Einnahmeerzielung, kann sich der Verein zukünftig auch die Übernahme weiterer Betreiberaufgaben vorstellen.

Anlage 2	Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen
Anlage 3	Realisierungsplan in Jahresscheiben
Anlage 4	Lageplan Burg Roßlau
Anlage 5	Grundriss 1. OG
Anlage 6	Grundriss 2. OG
Anlage 7	Grundriss Dachgeschoss
Anlage 8	Grundriss Erdgeschoss
Anlage 9	Grundriss Keller