

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	DR/BV/194/2008/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				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	26.06.2008				
Stadtrat	öffentlich	09.07.2008				

Titel:

Umbau des ehemaligen Kaufhauses Roßlau zur Stadtteilbibliothek

Beschlussvorschlag:

1. Dem Umbau des ehemaligen Kaufhauses Roßlau, Hauptstraße 11, zur Stadtteilbibliothek der Anhaltischen Landesbücherei in einem Gesamtumfang in Höhe von 2.073.000 € bis zum Jahr 2010 wird zugestimmt.

Gesetzliche Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Baugesetzbuch §§ 136 bis 164 - Runderlass zur Städtebauförderrichtlinie lt. Rd. Erl. MWV vom 03.07.98, Ministerialblatt LSA vom 22.09.98 zuletzt geändert durch Rd. Erl. des MWV vom 30.07.99, MBL LSA Nr. 29/99 - Haushalt der Stadt Dessau-Roßlau - Verwaltungsverfahrensgesetz - Gemeindeordnung LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	<ul style="list-style-type: none"> - Beschlussvorlage 098/2008/VI-60, Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau - Beschlussvorlage Roßlau 0110/02 Ankauf des Grundstückes
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Modernisierungsvoruntersuchung 1998 - Modernisierungsvoruntersuchung 2002 - Kostenanerkennungsverfahren 2005
Hinweise zur Veröffentlichung:	- keine

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die geschätzten Gesamtausgaben betragen einschließlich einer Grundausrüstung 2.073.000 €. Bereits investiert wurden in den Jahren 2005 bis 2007 247.000 €. Im Ausgabebetitel „Stadtsanierung Altstadt Roßlau“ stehen laut Beschlussvorschlag in diesem Jahr 340.000 € vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses und dieses Maßnahmebeschlusses für die weitere Umbauplanung und Sanierung zur Verfügung. Eine Förderung der Grundausrüstung (150.000 €) ist aus den Mitteln der Stadtsanierung nicht möglich.

Somit besteht ein Finanzbedarf in den folgenden Jahren ab 2009 in Höhe von 1.336.000 € für die Sanierung und Herrichtung des Gebäudes sowie von 150.000 € für die Ausstattung. In Summe sind dies: 1.486.000€.

Haushalts-jahr	Haushaltsstelle	Ausgabe-ansatz	Finanzierung	
			Fördermittel Stadtsanierung	Eigenmittel
2005 bis 2007	61500.98610 Stadtsanierung	247.000	165.000	82.000
2008	61500.98610 Stadtsanierung	340.000	227.000	113.000
2009	61500.98610 Stadtsanierung	650.000	433.000	217.000
2010	61500.98610 Stadtsanierung	686.000	457.000	229.000
2010	35200.93521 Erstausrüstung	150.000		150.000
Gesamt		2.073.000	1.282000	791.000

Finanziert werden die Mittel der Stadtsanierung zu je einem Drittel durch Bund, Land und Kommune.

Die dargestellte Finanzierung entspricht derzeit nicht dem Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung, die eine Fertigstellung im Jahr 2012 ermöglichen würde. Aus aktuellen Erkenntnissen, wirtschaftlichen und technologisch sinnvollen Erwägungen wird eine Inbetriebnahme für das 2010 empfohlen und angestrebt.

Im Mittelfristigen Finanzplan sind derzeit für das Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau für die Jahre 2009 bis 2012 pro Jahresscheibe Ausgabeansätze in Höhe von 600.000 € ausgewiesen. Die Aufteilung des zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets auf objektbezogene Einzelmaßnahmen wird durch entsprechende Maßnahmebeschlüsse vorgenommen. Dabei sind Konzentrationen zulässig.

Im Jahr 2005 wurde durch die Stadt Roßlau für das Vorhaben ein Kostenanerkennungsverfahren beim Landesverwaltungsamt durchgeführt. Die Kosten sind dem Grunde nach auch bestätigt. Dies bedeutet, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln für das Vorhaben für zulässig erklärt wurde. Es bedarf aber in der Höhe einer Anpassung durch die modifizierte Nutzung und die aktuelle Kostenentwicklung. Im Rahmen dieses Verfahrens wird auch eine gesonderte Anpassung der Landeszuweisungen für das Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau geprüft, um das Vorhaben in optimalen Abschnitten realisieren zu können.

Folgekosten:

In Hinblick auf die angestrebte Nutzung wurden auch die möglichen Folgekosten betrachtet und den derzeitigen Ist-Kosten im Objekt Südstraße 9 gegenübergestellt. Dabei wurden folgende Betriebskostengruppen verglichen: Energie, Wärmeversorgung, Sanitär, Müllentsorgung, Reinigung und Wartung. Im Ergebnis betragen die Ist-Kosten im Jahr 2007 21.000 € gegenüber den vor geschauten Kosten in der Hauptstraße 11 in Höhe von 19.000 €. Dabei ist festzustellen, dass erhebliche Einsparungen bei der Einzelposition Wärmeversorgung in der sanierten Hauptstraße durch zusätzlich anfallende Wartungskosten für Fahrstuhl, Lüftung, Brandmeldeanlage im Gesamtergebnis wieder aufgezehrt werden.

Betriebskostenart	Südstraße 9 Ist - Ausgaben	Kosten €/m ²	Hauptstr. 11 Plan – Ausgaben	Kosten €/m ²
Energie	4.075 €	4,60	4.287 €	5,04
Wärmeversorgung Heizung/Raumlufttechnische Anlagen	12.000 €	13,54	5.394 €	6,35
Sanitär Trinkwasser/Abwasser Niederschlagswasser	709 €	0,80	626 €	0,74
Müllentsorgung	394 €	0,44	378 €	0,44
Reinigung	..3.722 €	4,20	3.570 €	4,20
Wartung Heizung, Lüftung, Kleinlastenaufzug, Personenaufzug, Brandmeldeanlage, Einbruchmeldeanlage RS - Türen	235 €	0,27	4.200 €	4,94
Gesamt	21.135 €	23,85	18.455 €	21,71

Die Folgekosten werden sich jedoch gegenüber dem jetzigen Objekt nicht erhöhen.

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

1. Gesamtmaßnahme

Das Haus in der Hauptstraße 11 wurde im Jahr 1903 durch die jüdische Familie Fried errichtet und als Kaufhaus für Wäsche, Kleidung und Spielwaren betrieben. Die Familie wurde 1942 in das Ghetto nach Warschau deportiert und später vermutlich in Auschwitz umgebracht. Im Rahmen des Stolpersteinprojektes wird der Familie gedacht werden. Zu DDR Zeiten war das Haus ein Konsum Warenhaus und als solches bis Anfang der 90er Jahre genutzt. Auf Grund von Restitutionsansprüchen, die erst im Jahr 2001 bestandskräftig mit der Übertragung an die Conference on Jewish Material Claim in Frankfurt/Main entschieden worden, stellte das Objekt durch den jahrelangen Leerstand einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, so dass die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes als besonderer Schwerpunkt in der Fortschreibung des Rahmenplans der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Roßlau“ definiert wurde.

Im Jahr 1998 wurde die passagenartige Unterbringung von Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss, die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen im ersten Obergeschoss und die Einrichtung von Wohnungen im zweiten Obergeschoss durch die eigens für eine mögliche Vermarktung gegründete „Altes Kaufhaus“ GbR favorisiert. Im Ergebnis musste jedoch festgestellt werden, dass es nur geringes Interesse an Einzelhandelflächen gab, zumal die kalkulierten Gewerbemieten deutlich über den Durchschnitt zur sonstigen Innenstadt lagen.

Nachdem diese und weitere Aktivitäten zur Revitalisierung des ehemaligen Kaufhauses als Einzelhandels- und Gewerbestandort erfolglos blieben, wurde im Jahr 2002 im Zusammenhang mit einer Studie zur Förderung der Innenstadt und der in Bearbeitung befindlichen Einzelhandelsstudie der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) die Arbeitsrichtung Verlagerung der Bibliothek durch die Stadt Roßlau aufgenommen. Mit der Etablierung der Bibliotheksnutzung an diesem Standort im unmittelbaren Stadtzentrum wird nicht nur die Attraktivität und Funktionalität der Bibliothek, deren jetziger Standort sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich der B184 und B 187 an der Südstraße befindet, wesentlich verbessert, sondern auch ein entscheidender Beitrag zu Belebung und damit zur Stärkung der Innenstadt geleistet.

Ziel dabei war es, in die vorhandene Kubatur des Kaufhauses die gewünschten Nutzungen unterzubringen.

Mit dem Nutzungsziel Bibliothek und Stadtinformation, das auf breiten Konsens der Roßlauer Stadträte und Bürger gestoßen ist und auch von Ihnen positiv beurteilt wird, konnten nach dem Erwerb im Jahr 2005 durch die Stadt zunächst aus den Mitteln der Stadtsanierung dringend notwendige Ordnungs- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Neben der Erneuerung der Dachhaut konnte mit der Sanierung der straßenseitigen Fassade einschließlich Schaufenster und Haustür der gravierende städtebauliche Missstand beseitigt und ein wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Stadtbildes geleistet werden.

Ab dem Jahr 2005 erfolgte die Überarbeitung der Vorplanung unter dem Aspekt der Fusion der Städte Dessau und Roßlau und Zusammenführung der Bibliotheken von

Dessau und Roßlau. Ab 2007 wurde die Entwurfsplanung in direkter Zusammenarbeit mit der Anhaltischen Landesbücherei Dessau erarbeitet.

Der künftige Nutzungsinhalt besteht darin, die Stadtteilbibliothek Roßlau unterzubringen. Grundlage dafür sind zum einen die bibliotheksspezifischen Zielkennziffern von zwei Medieneinheiten pro Einwohner und der analog angewandte DIN – Fachbericht 13 „Bau- und Nutzungsplanung für wissenschaftliche Bibliotheken“. In Auswertung dessen ergibt sich, dass die Stadtteilbibliothek in zwei Geschosshöhen, dem Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss, des ehemaligen Kaufhauses untergebracht werden kann.

In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Roßlau erfolgt ferner die Integration eines separaten Bereichs für die Außenstelle der Touristinformation.

Ein weiterer Bedarf an Räumlichkeiten für Vereine oder Nutzung für Familienfeierlichkeiten wurde in Auswertung der Sitzung des Ausschusses für Kultur, Bildung und Sport am 29. Januar 2008 noch mal gesondert geprüft. Im Ergebnis dessen besteht kein weiterer Bedarf für Vereine, Familienfeierlichkeiten oder Gewerbe.

Die geplante Umnutzung des ehemaligen Kaufhauses als Stadtteilbibliothek ist in die Quartiersstruktur und damit in den Bebauungsplanentwurf Nr. 31 „Handelsquartier am Schillerplatz“ eingebunden und stellt eine Ergänzung der bestehenden Situation dar. Eine wesentliche Aussage aus dem daraus abgeleiteten Rahmenplan stellt dabei die Wegebeziehung vom Bereich des Parkplatzes des Einzelhandelsquartiers zur Hauptstraße über das Grundstück der Stadtteilbibliothek dar.

- Anlage 2 Planungsgrundlagen
- Anlage 3 Beschreibung der durchzuführenden Arbeiten in Jahresscheiben
- Anlage 4 Plan Bibliothek
- Anlage 5 Schnittdarstellung Kaufhaus
- Anlage 6 Rahmenplan Schillerplatz
- Anlage 7-10 Fotos der Fassade