

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/424/2009/VI-80</b>
Einreicher:	Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.11.2009				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	01.12.2009	<b>Zur Information</b>			

**Titel:**

Nachnutzung der Rundbogenhalle, Altener Straße

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der vorliegenden Konzepte zur Nachnutzung der Rundbogenhalle wird dem Vorhaben des Fördervereins Technikmuseum „Hugo Junkers“ zur Umsetzung der Rundbogenhalle an den Standort Kühnauer Straße der Vorrang gegeben.
2. Die vertraglichen Regelungen zur Übertragung der Halle, deren Demontage am Standort Altener Straße sowie anschließende Montage am Standort des Technikmuseums in der Kühnauer Straße werden zeitnah mit dem Förderverein geschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/173/2008/I-80 „Revitalisierung einer Industriebrache, hier Fläche ehem. Junkalor Dessau“ DR/BV/221/2009/VI-80 „Verkauf des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Junkalor“
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

## **Anlage 1:**

### **Begründung**

#### **1. Ausgangssituation**

Am Standort der ehemaligen Fa. Junkalor Dessau, Altener Straße ist es der Stadt gelungen in das Eigentum der brach gefallenen Liegenschaft zu kommen, um sie im Anschluss über eine Förderung durch GA-Mittel im Projekt „Revitalisierung einer Industriebrache“ entwickeln zu können.

In einem 1. Bauabschnitt im Jahr 2009 wurden bereits ein Teil der Gebäude zurück gebaut und die Freiflächen geordnet. Der sich derzeit in Ausschreibung befindliche 2. Bauabschnitt umfasst Ordnungsmaßnahmen im Bereich der verbliebenen Restflächen. Bis zum Ende des Jahres 2010 sollen die Abrissarbeiten auf dem Junkalor-Gelände abgeschlossen sein.

Neben den – aufgrund des derzeitigen Zustandes nicht verwertbaren - Werks-, Erschließungs- und Nebenanlagen befinden sich auf dem Grundstück zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Für das ehemalige Büro- und Konstruktionsgebäude von Junkalor, Altener Straße 43 – Teil der innovativen Forschungsstätten der Hugo-Junkers-Werke aus dem Jahr 1934/35 – wird durch das Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing bis zum Jahresende 2009 die Vermarktung des baulich, stark geschädigten Objekts (Amtsblatt, Homepage der Stadt, Denkmalportal des Landes S.-A., Denkmalbörse der Leipziger Messe) betrieben. Sollte sich kein Kaufinteressent bzw. Nutzer finden, soll dieses – entsprechend des Beschlusses zur Revitalisierung der Industriebrache – Bestandteil der Abbruchmaßnahmen werden. Bei der Denkmalbehörde wurde vorsorglich eine Zerstörungsgenehmigung für das Gebäude beantragt.

Ausgeklammert von den Abbruchmaßnahmen ist das zweite denkmalgeschützte Objekt auf dem Grundstück, die Rundbogenhalle, die als Stahl-Lamellen-Konstruktion für das Kaloriferwerk von Hugo Junker 1926 errichtet wurde und als eines der wenigen erhaltenen Objekte dieser Bauart, ein Beispiel für die weltweit vertriebenen Hallenkonstruktionen und wichtiges Zeugnis der Umsetzung des Patents von Junkers aus dem Jahr 1928 - benannt als „Junkers Zollbau-Lamellendächer“ - als Abfallprodukt bei der Entwicklung von Tragflächen der Flugzeuge darstellt.

Der als desolat zu bezeichnende bauliche Zustand der Halle bedingt auch an dieser Stelle eine zügige Entscheidung zur Entwicklung. Aktuell liegen zwei Konzepte zur Nachnutzung der Halle vor, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Die nach Abbruch freiliegenden Flächen des ehemaligen Junkalorgeländes sollen – vorbehaltlich der Ergebnisse weitergehender Untersuchungen im Rahmen des „Wachstums- und Entwicklungskonzepts der gewerblichen Wirtschaft“ (derzeit in Bearbeitung) – als Gewerbeflächen entwickelt werden.

#### **2. Konzepte zur Nachnutzung der Rundbogenhalle**

Neben Bestrebungen der Stadt, die Halle Vereinen zur Verfügung zu stellen (Schraubergemeinschaft „Lutzmannfreunde“), die in aller Regel an der finanziellen Ausgestaltung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen scheitern, liegen seitens der Tanzschule Günther sowie des Fördervereins Technikmuseum „Hugo Junkers“ Konzepte zur Nachnutzung des Objekts vor.

Mit beiden Interessenten wurden am 05.10.09 (Förderverein Technikmuseum) und am 16.10.2009 (Tanzschule Günther) abschließende Gespräche zur Erläuterung sowie

Ergänzung vorliegender Unterlagen der jeweiligen Vorhaben geführt. Am 12.10.2009 wurde ein Vor-Ort-Termin mit dem Förderverein Technikmuseum, dem Jobcenter und der DABS GmbH durchgeführt.

In Anlage 2 werden beide Konzepte in Kurzform gegenübergestellt und nachfolgend näher beschrieben:

### 2.1 Umnutzung der Junkers Lamellenhalle als Tanzschule und Veranstaltungssaal (Konzept der Tanzschule Günther)

Die Tanzschule Günther schlägt nach Gründung eines Vereins zur Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz und der Sanierung sowie des weitergehenden Ausbau des Objekts eine Nutzung für Tanzunterricht und Ballabende vor. Da der derzeitige Standort in der Raguhner Straße 20 aufgrund seiner Lage im Stadtumbaugebiet (Landschaftszug) nicht zukunftsfähig ist, stellt die Rundbogenhalle ein geeignetes Ersatzobjekt dar. Darüber hinaus soll die Halle als Veranstaltungszentrum sowie für Ausstellungen, Seminare oder Feiern einem großen Publikum zugänglich gemacht werden.

Die Planungen für die Sanierung und den späteren Ausbau wurden bereits mit Entwurfszeichnungen der jeweiligen Grundrissebenen unterlegt und erste Überlegungen zu einem innovativen Haustechnikkonzept zur energiesparenden Nutzung und Minimierung der Betriebskosten angestellt. Weiter gehend wurde auch eine spätere Nutzung des ebenfalls denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes an der Altener Straße in die Überlegungen einbezogen, deren Durchführung jedoch in Abhängigkeit der Entwicklung des geplanten Vorhabens gestellt wurde.

Die Kosten der Sanierung und des Umbaus des Objekt wurde nach Gewerken getrennt ermittelt und einschließlich Planungskosten mit ca. 745.500 € (Brutto) eingeschätzt.

Die Unterhalts- und Betriebskosten wurden aufgrund des Einsatzes innovativer Haustechnik mit 1,30 €/m<sup>2</sup> (ergibt bei 850 m<sup>2</sup> BGF 1.105 €/Monat) eingeschätzt.

Zur Finanzierung wird dargestellt, dass die Unterhalts- und Betriebskosten durch einen Teil der Einnahmen der Tanzschule Günther gedeckt werden.

Mit den Einnahmen der Vermietungen für Ausstellungen und Veranstaltungen soll ein Kredit für den erforderlichen Eigenanteil der Sanierungs- und Umbaukosten finanziert werden. Auch Eigenleistungen sollen die Baukosten minimieren. Weitergehende Angaben zur Finanzierung des Investitionsvorhabens – Finanzierungspläne, Fördermittelantragstellungen, Sponsoren o. ä. – werden nicht gemacht.

Da auch der Kauf der Halle durch die Tanzschule Günther als nicht rentabel eingeschätzt wird, soll das Objekt im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau bleiben. Zu den geplanten vertraglichen Regelungen hinsichtlich Betreuung und Verwaltung der Rundbogenhalle wird ein Pachtverhältnis mit der Stadt angestrebt.

Aufgrund der ausstehenden Sicherung der Finanzierung des Gesamtvorhabens wurde kein zeitlicher Ablauf des geplanten Vorhabens dargestellt.

### 2.2 Umsetzung der Junkers-Rundbogenhalle auf das Gelände des Technikmuseums Kühnauer Straße (Konzept des Fördervereins Technikmuseum „Hugo Junkers“)

Der Förderverein Technikmuseum „Hugo Junkers“ hat sich zum Ziel gesetzt, eine Umsetzung (sog. Translocation) der Rundbogenhalle auf den Standort des Museums in der Kühnauer Straße vorzunehmen. Neben der Dokumentation des Objekts am derzeitigen Standort soll die Demontage, Restaurierung und Montage unter denkmalfachlicher

Begleitung als Lehrbeispiel für diese technische Verfahrensweise unter günstigen finanziellen Rahmenbedingungen vorgenommen werden.

In der späteren Nutzung der Halle als Exponat selbst sowie als Ausstellungshalle für technische Exponate (Sonderausstellungen) soll diese Verfahrensweise beispielgebend dokumentiert werden.

Grundvoraussetzung ist die Übertragung der Halle und des Grundstücks am zukünftigen Standort. Die entsprechenden Rechtsverhältnisse sind zu verhandeln.

Auf der Grundlage eines Maßnahmeplans (siehe Anlage 4) und einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Lückmann werden seitens des Fördervereins Aussagen zur Technologie, den entstehenden Kosten sowie deren Finanzierung und des zeitlichen Ablaufs dargestellt.

Laut Grobkostenschätzung wird für die Gesamtmaßnahme, einschließlich der Nebenkosten, eine Summen von 500.000 € (Brutto) veranschlagt.

Mit Antragstellung vom 20.09.09 für das Haushaltsjahr 2010 beim LVwA Halle zur Gewährung einer Zuwendung zur Förderung von Kunst und Kultur durch Landesmittel in Höhe von 350.000 € sowie vom 29.09.09 bei der Lotto-Toto GmbH S.-A. zur Gewährung einer Zuwendung aus Lotto-Toto-Mitteln in Höhe von 150.000 € wird die Finanzierung der Gesamtsumme untersetzt.

Darüber hinaus steht der Förderverein mit dem Jobcenter und der IHK in Verhandlungen, um im Vorfeld einer für 2010 avisierten Vergabemaßnahme zur Umsetzung der historischen Junkers-Rundbogenhalle auf das Gelände des Technikmuseums „Hugo Junkers“ Dessau-Roßlau, im Jahr 2009 eine Regiemaßnahme mit vorbereitenden Arbeiten fördern zu lassen.

Der Geschäftsführer des Jobcenters signalisierte, eine solche AGH im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten fördern zu können und zu wollen. In dieser - bereits im Dezember 2009 beginnenden - Maßnahme soll einerseits auf dem Junkalor-Gelände die Rundbogenhalle entmüllt und beräumt sowie Baufreiheit geschaffen werden, andererseits sind am neuen Standort der Halle in der Kühnauer Straße vorbereitende Arbeiten geplant. Deren Förderfähigkeit wird derzeit gemeinsam mit der IHK geprüft.

Zum Terminplan werden im Konzept des Fördervereins folgende Aussagen gemacht:

Analyse, Planung, Statik, Architekt; Baufeldvorbereitung, -beräumung	Okt. 2009 – Febr. 2010
Demontage	Febr. 2010 – Aug. 2010
Erstellung des neuen Fundaments	März 2010 – April 2010
Montage	Mai 2010 – Aug. 2010

Bewirtschaftung und Unterhaltung der Rundbogenhalle am neuen Standort erfolgt durch den Förderverein.

### **3. Abwägung der vorliegenden Konzepte**

Nach Einschätzung der Vorhaben der beiden Interessenten ist einzuschätzen, dass beide Konzepte nach entsprechender Vorplanung und Begleitung durch Fachleute denkmalgerecht umzusetzen sind. Die Fachbehörde wird jedoch einen Verbleib des Denkmals am Ort seiner Errichtung favorisieren, wenn diese Alternative wirtschaftlich tragbar ist und dem Denkmal aufgrund ausbleibender Sicherungsmaßnahmen kein Schaden droht.

Dem weiteren Verfall des Objekt kann seitens der Stadt Dessau-Roßlau nicht tatenlos zugesehen werden, es besteht aufgrund der baulichen Schäden dringender Handlungsbedarf und dementsprechend die Notwendigkeit, eine Entscheidung herbeizuführen.

Die Alternative wäre – allein aus Sicherheitsaspekten - der Abbruch der Rundbogenhalle.

Nach Prüfung des Konzepts zur Umnutzung der Junkers Lamellenhalle als Tanzschule und Veranstaltungssaal wird eingeschätzt, dass aufgrund der ungesicherten Finanzierung das Gesamtvorhaben in Frage zu stellen ist. Eine finanzielle Beteiligung seitens der Stadt zur Deckung des beträchtlichen Finanzierungsfehlbedarfs ist nicht leistbar. Auch die Nachhaltigkeit der künftigen Betreibung des Objekts ohne finanzielle Beteiligung der Stadt ist kritisch zu hinterfragen. Der Eigentumsverbleib bei der Stadt bedingt auch künftig entsprechende Verpflichtungen für den Fall, dass der Vertragspartner seinen Pflichten nicht nachkommen kann.

Mit Schreiben vom 21.10.09 wurde seitens der Tanzschule Günther erklärt, dass die Dringlichkeit zur Umsetzung ihrer derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr gegeben ist und insofern die Notwendigkeit, Anstrengungen zum Umbau und der Sanierung der Halle zu unternehmen, nicht mehr besteht. Eine spätere Nutzung gemäß dem vorliegenden Projekt wird nicht ausgeschlossen.

Aufgrund ungesicherter Finanzierung sowie der aktuellen Einschätzung zum zeitlichen Ablauf einer eventuellen Umsetzung des Vorhabens der Tanzschule Günther kann dem weiteren Verfall des Denkmals am Standort kein Einhalt geboten werden.

Das Konzept der Umnutzung der Halle durch die Tanzschule Günther wird nicht weiter verfolgt.

Das Konzept des Fördervereins Technikmuseum zur Umsetzung der Junkers-Rundbogenhalle auf das Gelände des Technikmuseums Kühnauer Straße wird hinsichtlich der geplanten Finanzierung, des vorgesehenen Ablaufes und der Nachhaltigkeit der Nutzung der Halle im Sinne einer Aufwertung des Gesamtensembles des Technikmuseums als schlüssig eingeschätzt.

Zeitnah kann mit vorbereitenden Arbeiten an beiden Standorten begonnen und damit die Grundlage für einen Erhalt des Denkmals durch Translution an einen zukunftsfähigen Standort geschaffen werden.

Der Verein hat sich bei ähnlichen Vorhaben (z. B. Sanierung des Windkanals) die Referenz erarbeitet, ein solches Vorhaben vorbereitend und begleitend umsetzen sowie nachhaltig betreiben zu können.

Hinsichtlich der geplanten Vermarktung der nach Abbruch der Werksanlagen ehemals Junkalor frei werdenden Flächen weist diese Lösung den Vorteil auf, dass ebenso der Standort der Rundbogenhalle in die entstehende Freifläche zur Akquise potentieller Neuansiedlungen einbezogen werden kann. Deren Vermarktbarkeit stellt sich unter diesen Voraussetzungen deutlich günstiger dar.

Dem Konzept der Umsetzung der Halle durch den Förderverein Technikmuseum wird der Vorrang gegeben. In den laufenden Vertrags- und Genehmigungsverhandlungen sowie der Befürwortung bei der Vergabe von Förderungen o. ä. wird das Vorhaben seitens der Stadt unterstützt.

#### **4. Rechtsverhältnisse bei der Umsetzung der Halle**

Aufbauend auf den Variantenvergleich (siehe Anlage 5) des Amtes für Zentrales Gebäudemanagement erfolgt in Abstimmung mit den Ämtern 80 und 30 eine Prüfung des Modells, das den Förderverein in die Lage versetzt als Fördermittelempfänger und Betreiber

der Halle agieren zu können und gleichsam die finanzielle Belastung der Stadt bei der Übertragung und durch Folgekosten minimiert.

## 5. Weiterer Ablauf

Nach der Grundsatzentscheidung der Stadt Dessau-Roßlau, dem Vorhaben des Förderverein Technikmuseum zur Umsetzung der Rundbogenhalle den Vorrang zu geben, sind die Voraussetzungen geschaffen, die Abstimmungen mit den Beteiligten weiter zu konkretisieren und die Grundlagen für den Beginn vorbereitender Maßnahmen zu schaffen.

### Folgender Ablauf ist vorgesehen:

Abschluss der vertraglichen Vereinbarungen

Verantwortlich:  
Förderverein, Stadt Dessau-Roßlau (VI/65, 80, II/30)

Einleitung der Genehmigungsverfahren (denkmal- und bauordnungsrechtlich)

Verantwortlich:  
Förderverein, Stadt Dessau-Roßlau (VI/61, 63)

Klärung des Leistungsumfangs und der Finanzierung vorbereitender Maßnahmen ohne Eingriffe in das Denkmal

Standort Altener Straße

Beräumungsarbeiten  
Schaffung der Baufreiheit  
Weiterführung der Untersuchungen

Standort Kühnauer Straße

Dokumentation  
Beräumungsarbeiten  
Ausheben von Fundamentgruben

Verantwortlich:  
Förderverein, Jobcenter, IHK, DABS

Vorbereitende Maßnahmen an beiden Standorten als Regiemaßnahme des Jobcenter

Termin:  
ab Dezember 2009

Demontage der Halle, Transport und Restaurierung der Konstruktionsteile, Montage am neuen Standort

Termin:  
ab Februar 2010,  
vorbehaltlich der Fördermittelbewilligungen und Genehmigung des Vorhabens

### Anlagen:

- 2 Gegenüberstellung der Konzepte zur Nutzung der Rundbogenhalle
- 3 Auszug aus dem Konzept zur Umnutzung der Junkers Lamellenhalle als Tanzschule und Veranstaltungssaal (Tanzschule Günther)
- 4 Auszug aus dem Maßnahmeplan zur Umsetzung der Junkers-Rundbogenhalle auf das Gelände des Technikmuseums Kühnauer Straße (Konzept des Fördervereins Technikmuseum „Hugo Junkers“) sowie der Machbarkeitsstudie
- 5 Variantenvergleich der möglichen Rechtsverhältnisse bei der Umsetzung der Halle