
Projekt

Optimierung kommunaler Angebote im Jugend- und Sozialbereich

Projektbausteine

Standortalternativen auf der Grundlage der
sozialräumlichen Fachplanung des Dezernats V

Alternativen der Standortentwicklung

Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen



Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen	3
2. Zielstellung	3
3. Ergebnisse der Sozialraumplanung	3
3.1 Optimierungspotential	4
4. Standortalternativen	7
4.1 Kurzbeschreibung der Einzelstandorte	8
5. Gegenüberstellung der Standorte	11
6. Alternativen der Standortentwicklung	11
6.1 Beibehaltung der Bestandssituation	11
6.2 Standort der Kinderfreizeiteinrichtung (Bestandserhaltung bzw. Umsetzung, Zielobjekt: Hinsdorfer Straße 6)	12
6.3 Möglichkeiten der Optimierung bestehender Standorte im Jugend- und Sozialbereich	13
6.3.1 Alternativstandort Hinsdorfer Straße 6	14
6.3.1 Alternativstandort SekS „Am Rathaus“, Flössergasse 31	15
6.3.3 Alternativstandort Wolfgangstraße 13	16
6.3.4 Alternative Standorte aus dem Bestand der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH	16
6.4 Fazit	17
7. Anlagen	18
8. Quellen	18

1. Grundlagen

Mit Beschluss DR/BV/497/2009/V-51 „Zusammenlegung der Kinderfreizeiteinrichtungen Schülerfreizeitzentrum und Station Junger Techniker und Naturforscher“ des Stadtrates (geändert beschlossen am 24.03.2010) wurde festgelegt, die Entscheidung zum endgültigen Standort der Kinderfreizeiteinrichtung im Rahmen der Ergebnisse der Prüfung der Standorte Schülerfreizeitzentrum, Station Junger Techniker und Naturforscher, Heideschule, ehemalige Berufsbildende Schule I am Schlossplatz und Törtener Straße zu treffen.

Mit der Beschlussvorlage DR/BV/184/2010/JHA „Zusammenlegung der beiden Kinderfreizeiteinrichtungen Schülerfreizeitzentrum und Station Junger Techniker und Naturforscher“ (geändert beschlossen am 12.05.2010) erteilte der Stadtrat folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:

1. Die „Alte Heideschule“ wird als Standort eines soziokulturellen Bürgerzentrums geprüft.
2. Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Quartiersmanagement „Soziale Stadt“ unter der Berücksichtigung der Träger vorhandener sozialer Angebote an den Standorten Schlossplatz und Törtener Straße beauftragt, ohne Kosten durch die Beauftragung Dritter ein Konzept zu erarbeiten.
3. Das Konzept wird in den zuständigen Fachausschüssen auf Machbarkeit geprüft.
4. Bis zur Entscheidung wird die gemeinsame Kinderfreizeiteinrichtung am Standort Schaftrift weitergeführt.

2. Zielstellung

Vor dem Hintergrund des Arbeitsauftrages des Stadtrates wurde in einer Grundsatzberatung der Dezernate V und VI am 28.05.2010 u. a. vereinbart, dass im Rahmen der sozialräumlichen Fachplanung die Auswertung sozialer Indikatoren und die Herausbildung der sozialen Brennpunktbereiche im Gesamtstadtgebiet erfolgt.

Die Möglichkeiten von Effizienzsteigerungen durch die Bündelung der als nachhaltig betrachteten Angebote an einem oder mehreren Standorten werden untersucht. Darüber hinaus werden Effekte der Etablierung eines „Soziokulturellen Bürgerzentrums“ geprüft.

Vereinbart wurde, dass die vorgenannten Untersuchungen unabhängig von einer möglichen Etablierung eines Bürgerzentrums und unabhängig von einem Standort erfolgen.

3. Ergebnisse der Sozialraumplanung (Zwischenstand – 30.06.2010)

Mit Datum vom 30.06.2010 wurden seitens des Dezernats V die Zwischenergebnisse zur sozialräumlichen Fachplanung übergeben, die Grundlage der weiteren Bearbeitung durch das Dezernat VI darstellen.

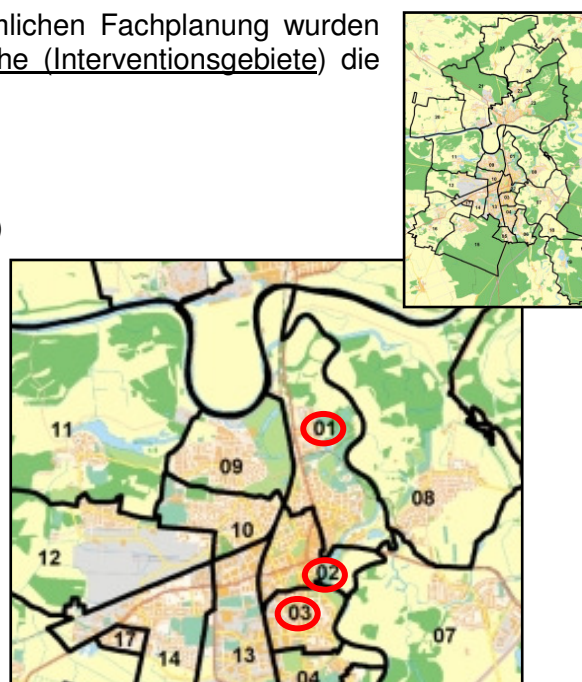
Eine Verortung der aufgezeigten Einrichtungen im Jugend- und Sozialbereich erfolgte durch Amt 62 (Standortübersicht und Kartierung vom 05.07.2010 - sh. Anlage 1).

Im Ergebnis der Untersuchungen der sozialräumlichen Fachplanung wurden zusammenfassend als soziale Brennpunktbereiche (Interventionsgebiete) die Stadtteile

- 03 - Innerstädtisch Süd (I - 16,25)
- 02 - Innerstädtisch Mitte (II - 16,00)
- 01 - Innerstädtisch Nord (III - 13,75)

herausgearbeitet.

Somit stellt die Innenstadt Dessau (01, 02, 03) das Zielgebiet eines optimierten Angebots im Jugend- und Sozialbereich dar.



In einer ersten D VI - internen Abstimmung am 06.07.2010 konnten die Haupt-Brennpunktbereiche (Innerstädtisch Süd, Mitte und Nord) des Stadtgebiets aus der eigenen Arbeit und den ansonsten vorliegenden Analyseergebnissen anderer Konzepte bestätigt werden.

3.1 Optimierungspotential

In einem weiteren Bearbeitungsschritt wurden durch das Dezernat V die Einrichtungen in den Interventionsgebieten mit Optimierungsmöglichkeiten sowie deren nachhaltiger Flächenbedarf heraus gearbeitet.

Anmerkung D V:

Die Projekte wurden im Einzelnen hinsichtlich des sozialen Erfordernisses und des Standortes betrachtet. Dazu wurden die in der Anlage 2 (Sozialraumplanung) - Vereinsdaten - einzeln aufgeführten Vereinskarteien sowie darüber hinaus bekannte Projekte aus den Objekten Schlossplatz 4/5, Törtener Str. 14 und 44 (soweit nicht bereits erwähnt) betrachtet. Die nachfolgende Übersicht stellt ein Prognose zu möglichen neuen Standortbestimmungen von sozialen Angeboten und Projekten auf der Grundlage der aktuellen Planungen dar. Von der aufgezeigten Prognose sind mögliche Änderungen durch Gesetzgebungsverfahren, haushaltspolitische Notwendigkeiten sowie neu entstehende kommerzielle Angebotsstrukturen, welche alle insgesamt Einfluss auf die sozialen Indikatoren haben könnten, nicht ausgeschlossen.

Nachfolgend aufgezeigt sind nur die Träger / Projekte, die ein Optimierungspotential aufweisen:

3.1.1 Sozialbereich

Träger	Projekt	Stadtbezirk	Optimierung möglich*	möglicher Standort	Raumnutzung derzeit (m²)	Raumbedarf geschätzt (m²)
1	2	3	4	5	6	7
Sozialverband Deutschland e. V. Törtener Str. 13/14 (1. OG)	Begegnungsstätte	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	6,34	12

Träger	Projekt	Stadtbezirk	Optimierung möglich*	möglicher Standort	Raum- nutzung derzeit (m²)	Raumbe- darf geschätzt (m²)
1	2	3	4	5	6	7
ASG Dessau e. V. Schlossplatz 3	Kontaktstelle für Selbsthilfe- gruppen	innerstädtisch Mitte	<i>kein kommunales Objekt - Verhand- lungsbasis, da Projekt ohne kommunale För- derung</i>	innerstädtisch	nicht be- kannt	25
Wildwasser Dessau e. V. Törtener Str. 44 (1. OG)	Beratungsstelle für Opfer von sexueller und körperlicher Gewalt im sozialen Nah- raum	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	134,20	100
Bürgerhilfe Dessau e. V. Törtener Str. 13/14 (SG/1. OG)	Seniorenzent- rum Begeg- nungsstätte	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	104,4	80
Bürgerhilfe Dessau e. V. Törtener Str. 13/14 (SG)	Praktische Hilfe für Bedürftige, Hilfe zur Selbsthilfe	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	48 (Werk- stätten)	50
Sozial-kulturelles Frauenzentrum Dessau e. V. Törtener Str. 44 (1. OG)	Frauenzentrum	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	209	100
Wittenberger Arbeitsge- meinschaft e. V. Törtener Str. 13/14 (1. OG)	Beratungsstelle für Hörgeschä- digte	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	40	25

Gesamt	Raumbedarf 392 m²					
---------------	--------------------------	--	--	--	--	--

3.1.2 Jugendbereich

Träger	Projekt	Stadtbezirk	Optimierung möglich*	möglicher Standort	Raum- nutzung derzeit (m²)	Raumbedarf geschätzt (m²)
1	2	3	4	5	6	7
Bürgerhilfe Dessau e. V. Törtener Str. 13/14 (1. OG)	Jugendtreff	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	177,29	150
ASG e. V. Törtener Str. 13/14 (SG/2. OG)	Tagesgruppe	innerstädtisch Süd (standortun- abhängig)	ja	innerstädtisch	316	300
Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. Törtener Str. 13/14	Kleine Arche	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	123,4	100
Stadt Dessau-Roßlau Amt 51 Törtener Str. 13/14 (1. OG)	Straßensozial- arbeit	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	32,46	25

Gesamt	Raumbedarf 575 m²					
---------------	--------------------------	--	--	--	--	--

Anmerkung D V:

§ 70 SGB XIII Jugendamt besteht aus Verwaltung und Jugendhilfeausschuss. Eine abschließende Entscheidung zu den Standorten ist somit nur in Abstimmung mit dem Jugendhilfeausschuss zu treffen.

3.1.3 Gesundheitsbereich

Träger	Projekt	Stadtbezirk	Optimierung möglich*	möglicher Standort	Raum- nutzung derzeit (m²)	Raumbedarf geschätzt (m²)
1	2	3	4	5	6	
Stadt Dessau-Roßlau Amt 53 Törtener Str. 13 / 14 (1./2. OG)	Sozialpsychiat- rischer Dienst	innerstädtisch Süd	ja	innerstädtisch	172	172

Gesamt						Raumbedarf 172 m²
---------------	--	--	--	--	--	--------------------------

3.1.4 Weitere Bereiche

Träger	Projekt	Stadtbezirk	Optimierung möglich*	möglicher Standort	Raum- nutzung derzeit (m²)	Raumbedarf geschätzt (m²)
1	2	3	4	5	6	
Stadt Dessau-Roßlau Amt 65 Törtener Str. 44 (KG)	Werkstatt / Lagerräume / Hausmeister	innerstädtisch Süd	Zuständigkeit Dez VI		200,80	200
Musikgruppe „Juckebox Heroes“ Törtener Str. 13/14 (KG)	Musikprojekt	innerstädtisch Süd	Verhandlungs- basis, da Projekt ohne kommunale Förderung	(dzt. Nutzung 80,50 m²)		80
Frau Dipl. med. Pasche Törtener Str. 44 (2. OG)	Kinderarzt	innerstädtisch Süd	Standortbestimmung durch Kassenärztliche Vereinigung		198,90	200
Stadt Dessau-Roßlau Amt 41 Törtener Str. 44 (SG/2. OG)	Museum für Naturkunde und Vorge- schichte	innerstädtisch Süd	zurzeit Klärung		620,60	621
Stadt Dessau-Roßlau Amt 41 Törtener Str. 44 (SG/1. OG)	Museum für Stadtgeschich- te	innerstädtisch Süd			735,51	736
Privatperson Törtener Str. 13/14 (SG)		innerstädtisch Süd	ja	privatrechtliche Klärung erforderlich (dzt. Nutzung 14,60 m²)		15
Musikgarten	Musikprojekt	innerstädtisch Süd	NEU - Interes- senbekundung des Trägers	innerstäd- tisch	0	60
Stadt Dessau-Roßlau Amt 41 Schlossplatz 4/5 (KG)	Archivräume	innerstädtisch Mitte	Zuständigkeit Dezernat VI		249,56 m²	250 perspektivisch 500-700
St. Johannis GmbH Schlossplatz 4/5 (KG/1. OG)		innerstädtisch Mitte	ja, wenn Standort wegfällt		148,08	148
Bildungswerk der Wirt- schaft S.-A. e. V. Schlossplatz 4/5 (2./3. OG)		innerstädtisch Mitte	ja, wenn Standort wegfällt		740,36	740

Gesamt						Raumbedarf 2.970 m²
---------------	--	--	--	--	--	----------------------------

* wenn Standorte wegfallen

Anmerkung D V:

Unbetrachtet dabei blieben Gemeinschaftsräume (Küchen, Veranstaltungsräume etc.) da die in Betracht kommenden Objekte Dezernat V bisher nicht bekannt sind.

Gespräche zur möglichen Neustrukturierung der Standorte wurden mit den Trägern bisher nicht geführt. Mit großer Wahrscheinlichkeit ergeben sich auf Grund der noch zu führenden Gesprächen Änderungen in dem vorgeschlagenen Raum- bzw. Platzbedarf.

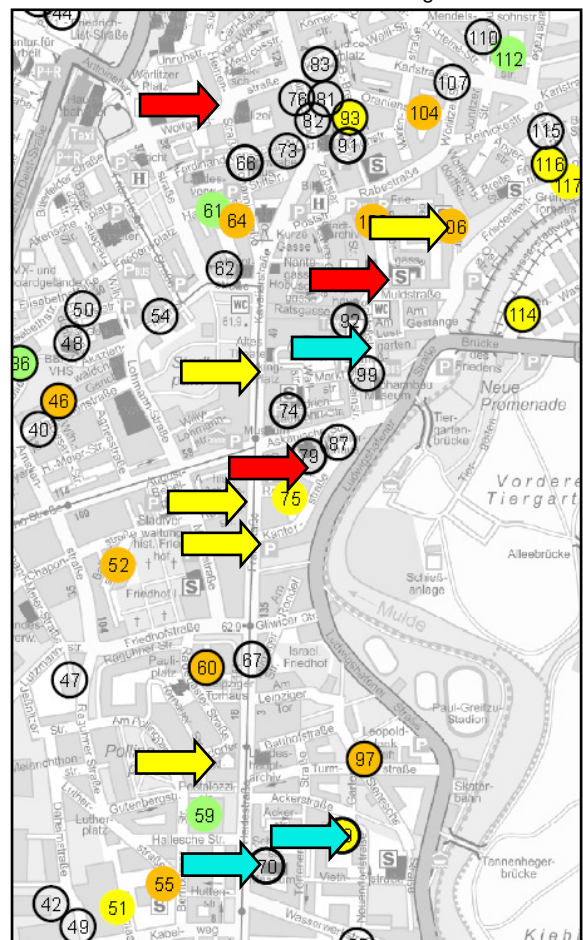
4. Standortalternativen

In den Interventionsgebieten - nachfolgend werden die drei Stadtbezirke Innerstädtisch Süd, Mitte und Nord zusammenfassend mit Innenstadt bezeichnet – kommen im Ergebnis, neben den kommunalen Bestandsobjekten im Jugend- und Sozialbereich:

- die folgenden Objekte als **alternative Standorte** für künftige Angebote entsprechend dem nachhaltigen Bedarf in Frage:

- Als derzeit leer stehende Objekte der **kommunalen Eigengesellschaften** sowie entsprechend der Unternehmensplanung künftig nicht mehr genutzte Immobilien werden die folgenden Standorte in die Untersuchung aufgenommen:

- ### Verortung der Standorte



4.1 Kurzbeschreibungen der Einzelstandorte

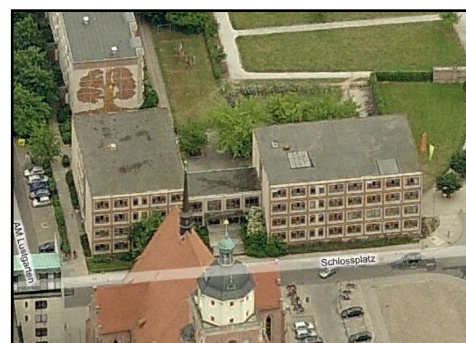
Am Plattenwerk 13 / 15

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 51
<i>Nutzung</i>	Ehemalige Kindereinrichtung Derzeitige Nutzung: · Station Junger Techniker und Naturforscher und Schülerfreizeitzentrum (Neu: Kinderfreizeitoase) · KER „Märchenland“
<i>Flächenangebot</i>	979 m ²
<i>dzt. in Nutzung</i>	979 m ²
<i>Sonstiges</i>	Generalsanierung in 2000
<i>Zielstellung</i>	Standortprüfung entsprechend Beschluss DR/BV/497/2009/V-51 „Zusammenlegung der Kinderfreizeiteinrichtungen Schülerfreizeitzentrum und Station Junger Techniker und Naturforscher“ des Stadtrates (geändert beschlossen am 24.03.2010)



Schlossplatz 4 / 5

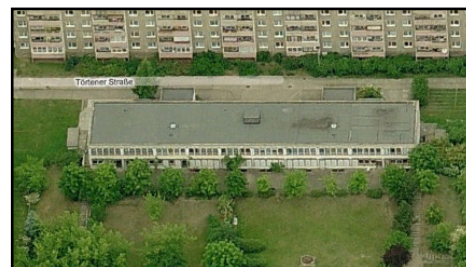
<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 65
<i>Nutzung</i>	Ehemaliges Schulgebäude Derzeitige Nutzung (Nordflügel): · Amt 41 (Archiv) · Freie Träger
<i>Flächenangebot</i>	3.393,80 m ² (NF)
<i>dzt. in Nutzung</i>	1.138 m ²
<i>Zielstellung</i>	(Teil-) Rückbau Südflügel und Verbinder



Der Nordflügel sollte von der weiteren Betrachtung des Themas "Optimierung kommunaler Angebote im Jugend- und Sozialbereich" ausgenommen werden, da dringender Bedarf von weiteren Flächen für das Verwaltungsarchiv besteht. Der Gebäudeteil ist nach wie vor in der Disposition, für die nächsten 10 bis 15 Jahre als Verwaltungsarchiv ausgebaut zu werden. Die Nutzungen St. Johannis und Bildungswerk sind zum 30.06.11 gekündigt.

Törtener Straße 13 / 14

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 65
<i>Nutzung</i>	Ehemalige Kindereinrichtung Derzeitige Nutzung: · Amt 65 (Lager) · Ämter 41, 51, 53 · Freie Träger
<i>Flächenangebot</i>	1.562 m ²
<i>dzt. in Nutzung</i>	1.562 m ²
<i>Zielstellung</i>	Langfristige Freilenkung und Rückbau



Törtener Straße 44 / 44a

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 65
<i>Nutzung</i>	Ehemalige Kindereinrichtung Derzeitige Nutzung: · Amt 41 · Arztpraxis · Freie Träger
<i>Flächenangebot</i>	2.028 m ²
<i>dzt. in Nutzung</i>	1.992 m ²
<i>Zielstellung</i>	Langfristige Freilekung und Rückbau



Schule „Am Rathaus“, Flössergasse 31

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 40
<i>Nutzung</i>	Schule Derzeitige Nutzung: · Ausweichstandort für Schul-sanierungen
<i>Besonderheiten</i>	Denkmalgeschütztes Hauptgebäude
<i>Flächenangebot</i>	4.276 m ² (BGF - Hauptgebäude) 861 m ² (BGF - Nebengebäude)
<i>dzt. in Nutzung</i>	4.244 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung ab 2014



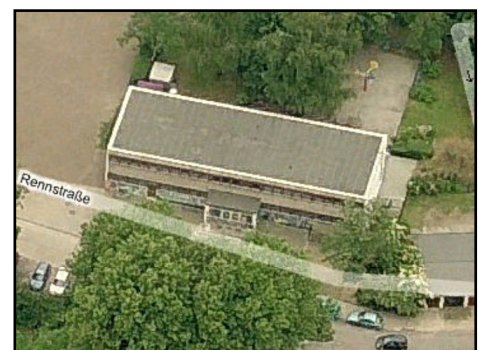
Wolfgangstraße 13

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 65
<i>Nutzung</i>	Ehemaliges Garnisonslazarett, Ver-waltungsstandort, Volkshochschule Derzeit keine Nutzung · Leerstand seit 11/2001
<i>Besonderheiten</i>	Denkmalgeschütztes Hauptgebäude und Einfriedung
<i>Flächenangebot</i>	783 m ² (Hauptgebäude) 186 m ² (Nebengebäude) 104 m ² (7 Garagenstellplätze) 41 m ² (Lagergebäude)
<i>dzt. in Nutzung</i>	0 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung / Vermarktung



Rennstraße 3

<i>Eigentümer</i>	Stadt Dessau-Roßlau
<i>Verwaltung</i>	Amt 51
<i>Nutzung</i>	Ehemalige Kindereinrichtung Schülerfreizeitzentrum ab 1993 Derzeit keine Nutzung
<i>Flächenangebot</i>	889 m ² NGF
<i>dzt. in Nutzung</i>	0 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung, Vermarktung oder Rückbau



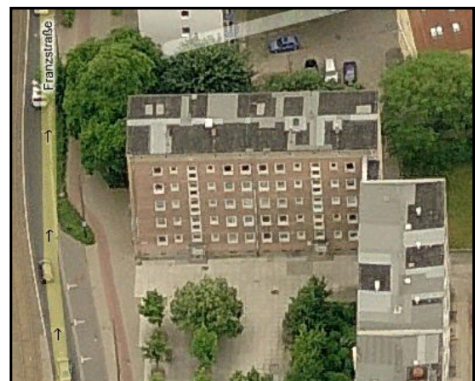
Ehemalige Heideschule, Hinsdorfer Straße 6

<i>Eigentümer</i>	WBD Industriepark Dessau GmbH
<i>Nutzung</i>	Ehemalige Schuleinrichtung, Verwaltungsgebäude
	Derzeit keine Nutzung
<i>Besonderheiten</i>	Denkmalgeschütztes Gebäude
<i>Flächenangebot</i>	842 m ² (NF – EG und OG)
<i>dzt. in Nutzung</i>	0 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung / Vermarktung
	Standortprüfung entsprechend
	Arbeitsauftrag des Stadtrats



Franzstraße 100 / 102

<i>Eigentümer</i>	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
<i>Nutzung</i>	Wohngebäude (15 WE, 3 GE) , teilsaniert
	Derzeit teilweiser Leerstand
	· 11 WE, 1 GE
<i>Flächenangebot</i>	1.182 m ²
<i>dzt. in Nutzung</i>	ca. 395 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung / Rückbau aufgrund dauerhaftem Leerstand



Franzstraße 105 - 109

<i>Eigentümer</i>	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
<i>Nutzung</i>	Wohngebäude (36 WE), teilsaniert
	Derzeit teilweiser Leerstand
	· 13 WE
<i>Flächenangebot</i>	1.736 m ² Wfl.
<i>dzt. in Nutzung</i>	ca. 1.110 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung / Rückbau aufgrund dauerhaftem Leerstand



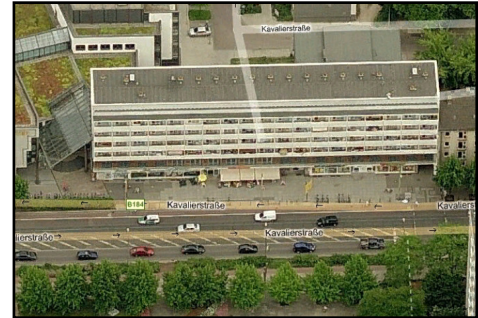
Friederikenstraße 21

<i>Eigentümer</i>	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
<i>Nutzung</i>	Wohngebäude (99 WE) , unsaniert
	Derzeit teilweiser Leerstand
	· 47 WE
<i>Flächenangebot</i>	2.438 m ² Wfl.
<i>dzt. in Nutzung</i>	ca. 1.280 m ²
<i>Zielstellung</i>	Nachnutzung / Rückbau aufgrund dauerhaftem Leerstand



Kavalierstraße 53 - 57

<i>Eigentümer</i>	Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
<i>Nutzung</i>	Gewerbeflächen (EG) Wohnnutzung (ab 2. OG) Derzeit teilweiser Leerstand · 1. OG zu 100 %, teilsaniert, separater Eingang
<i>Flächenangebot</i>	1. OG: 530 m ²
<i>dzt. in Nutzung</i>	1. OG: 0 m ²
<i>Zielstellung</i>	Vermietung



5. Gegenüberstellung der Standorte

Sowohl die bestehenden als auch die alternativen Standorte wurden einer Betrachtung hinsichtlich der Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung / Nutzbarmachung bzw. des Erhalts des Standorts unterzogen.

Verglichen wurden

- die derzeitigen Nutzungen,
- die Flächenangebote in den Ebenen sowie der Außenanlagen,
- die Erwerbskosten nicht städtischer Objekte,
- mittelfristig notwendige Investitionen zur Unterhaltung und Aufwertung der Bestände,
- Kosten für den Abriss der Objekte,
- jährlich anfallende Betriebskosten sowie deren Prognosewerte für den Fall der Nachnutzung,
- die aktuellen Einnahmen aus Vermietung sowie Betriebskostenvorauszahlungen unter Abzug der Zuschuss- bzw. Refinanzierungsleistungen.

Der jährliche Saldo von Einnahmen und Ausgaben liefert einen ersten Eindruck der Wirtschaftlichkeit der bestehenden Objekte (*Standortvergleich - sh. Anlage 2*).

Die Ermittlung der Kosten für die Aufwertung der Bestände in Bezug auf einen mittelfristigen Betrachtungszeitraum (bis 2020) sowie für einen Abriss der Bestände erfolgte über Kennwerte (€/m²) und die Bezugsgrößen (BGF und Außenanlagen). Die Erwerbskosten der nicht städtischen Objekte im Eigentum der WBD Industriepark Dessau GmbH und der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH wurden durch die Tochtergesellschaften ermittelt, ebenso die Sanierungskosten der Bestände der DWG (*Kostengegenüberstellung - sh. Anlage 3*).

6. Alternativen der Standortentwicklung

6.1 Beibehaltung der Bestandssituation

Aus einer Beibehaltung der bestehenden Einrichtungen an den derzeitigen Standorten Am Plattenwerk 13 / 15, Schlossplatz 4 / 5, Törtener Straße 13 / 14 und 44 / 44a resultieren die folgenden Rahmenbedingungen:

- Die Einrichtungen Am Plattenwerk 13 / 15, Törtener Straße 13 / 14 und 44 / 44a werden im Bestand fortgeführt
- Der Standort Rennstraße 3 wird zurück gebaut bzw. der Vermarktung zugeführt

- Die Möglichkeit eines Teilrückbaus ergibt sich lediglich am Objekt Schlossplatz 4 / 5 im Bereich Südflügel und Verbinderbau
- Mittelfristiger Investitionsbedarf besteht an den Einrichtungen Schlossplatz 4 / 5, Törtener Straße 13 / 14 und 44 / 44a
- Bauliche Unterhaltungsmaßnahmen werden nach Bedarf ausgeführt.

Entsprechend Einnahmen- und Ausgabenberechnung (sh. Anlage 4) ergibt sich – prognostiziert auf den Betrachtungshorizont 2020 – folgende Hochrechnung in der Betreibung der Einrichtungen.

	Renn- straße 3	Am Platten- werk 13 / 15	Schloss- platz 4 / 5	Törtener Straße 13 / 14	Törtener Straße 44 / 44a
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-100.800 €	-180.000 €	-282.203 €	-291.784 €	-419.719 €
<u>Gesamtergebnis, gerundet</u>					<u>-1.275.000 €</u>

6.2 Standort der Kinderfreizeiteinrichtung (Bestandserhaltung bzw. Umsetzung, Zielobjekt: Hinsdorfer Straße 6)

Die Zusammenlegung der Kinderfreizeiteinrichtungen „Schülerfreizeitzentrum“ und „Station Junger Techniker und Naturforscher“ als Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts wurde in Bezug auf den vorläufigen Standort Schaftrift - Am Plattenwerk 13 / 15 mit der Forderung einer notwendigen Standortabwägung beschlossen (sh. DR/BV/497/2009/V-51, geändert beschlossen im Stadtrat am 24.03.2010).

Darüber hinaus wurde durch Beschluss des Stadtrats (sh. DR/BV/184/2010/JHA, geändert beschlossen am 12.05.2010) festgelegt, eine Untersuchung der Weiterführung der gemeinsamen Kinderfreizeiteinrichtung am Standort Am Plattenwerk 13 / 15 bzw. die Revitalisierung an einem alternativen Standort durchzuführen.

Unabhängig von der Einschätzung des Dezernats V zur Prüfung der Notwendigkeit einer Standortoptimierung aus fachlichen Gesichtspunkten, werden im Folgenden die Möglichkeiten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Standortwechsels aufgezeigt.

Alternativ betrachtet wurde die Beibehaltung der Bestandssituation am Standort Schaftrift, Am Plattenwerk 13 / 15 im Vergleich zur Umsetzung an den Standort Hinsdorfer Straße 6 und dem Abbruch des bestehenden Standorts.

Im Rahmen einer Umsetzung der Kinderfreizeiteinrichtung an den Standort Hinsdorfer Straße 6 sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der Standort Hinsdorfer Straße 6 wird durch die Stadt erworben und für eine Kinderfreizeiteinrichtung „Schülerfreizeitzentrum“ und „Station Junger Techniker und Naturforscher“ revitalisiert
- Die Einrichtung Am Plattenwerk 13 / 15 wird nach Umsetzung der Kinderfreizeiteinrichtungen „Schülerfreizeitzentrum“ und „Station Junger Techniker und Naturforscher“ abgerissen

Entsprechend Einnahmen- und Ausgabenberechnung (sh. Anlage 5) ergibt sich – prognostiziert auf den Betrachtungshorizont 2020 – folgende Hochrechnung in der Betreibung der Einrichtungen.

	Am Plattenwerk 13 / 15 (Weiterführung im Bestand)	Am Plattenwerk 13 / 15 (Rückbau)	Hinsdorfer Straße 6 (Neuer Standort)
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-180.000 €	-137.400 €	-3.488.105 €
<u>Gesamtergebnisse, gerundet</u>	<u>-180.000 €</u>	<u>-3.626.000 €</u>	

6.3 Möglichkeiten der Optimierung bestehender Standorte im Jugend- und Sozialbereich

Durch Beschluss des Stadtrats (sh. DR/BV/184/2010/JHA, geändert beschlossen am 12.05.2010) wurde festgelegt, unter Einbeziehung der bestehende Standorte Schlossplatz und Törtener Straße sowie des Alternativstandorts Hinsdorfer Straße, eine Untersuchung von Optimierungsmöglichkeiten durchzuführen.

Entsprechend des Optimierungspotentials (sh. Pkt. 3.1) als Ergebnis der Sozialraumplanung wird der Bestand an Einrichtungen im Jugend- und Sozialbereich, die für eine Optimierung in Frage kommen, sowie deren nachhaltiger Flächenbedarf wie folgt eingeschätzt.

· Schlossplatz 4 / 5	888 m ²	*1
· Törtener Straße 13 / 14	837 m ²	*2
· Törtener Straße 44 / 44a	400 m ²	*3
· <u>ohne Standort</u>	<u>60 m²</u>	*4
Summe	2.185 m²	

- *1 Die Einrichtung beinhaltet im Bestand (nach Freilenkung der Träger) weiterhin die Archivräume des Amtes 41 (derzeit ca. 250 m²). Der Nordflügel ist nach wie vor in der Disposition für die nächsten 10 bis 15 Jahre als Verwaltungsarchiv ausgebaut zu werden. Voraussetzung ist die Umsetzung der dortigen Mieter.
- *2 Die Einrichtung beinhaltet im Bestand (nach Freilenkung der Träger sowie des Büros 51/Streetworker) weiterhin die Räume des sozialpsychiatrischen Dienstes / Amt 53 (172 m²) und der Werkstatt- und Lagerräume des Amtes 65 (200,80 m²).
- *3 Die Einrichtung beinhaltet im Bestand (nach Freilenkung der Träger und der Arztpraxis) weiterhin die Räume des Amtes 41 (derzeit ca. 1.448 m²).
- *4 Musikgarten (Interessenbekundung des Trägers)

Einschließlich gemeinschaftlich genutzter Räume (hier wird ein Aufschlag von 5 % bezogen auf den optimierten Flächenbedarf vorgenommen, ca. 109 m²) besteht ein Flächenbedarf (nach Optimierung für die einzelnen Träger) in Höhe von gerundet **2.300 m²**.

Darüber hinaus belegen städtische Nutzungen der Ämter 41, 53 und 65 mit einem Flächenanteil von gerundet **2.070 m²** die genannten Einrichtungen.

6.3.1 Alternativstandort Hinsdorfer Straße 6

Um einen Großteil des Flächenbedarfs der Einrichtungen im Jugend- und Sozialbereich am Standort Hinsdorfer Straße 6 umzusetzen und die neue Einrichtung in ausgelasteter Form zu betreiben, erfolgt die Nutzbarmachung aller Geschossebenen, einschließlich Keller- und Dachgeschoß mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. **1.543 m²**. Für alle Träger der unter Punkt 6.3 angeführten Einrichtungen besteht somit nicht die Möglichkeit einer Umsetzung.

Im Ergebnis verbleiben neben den Nutzern (Bildungswerk der Wirtschaft S.-A. e. V. und der Arztpraxis) die Nutzungen der städtischen Ämter 41 und 53 in den Einrichtungen. Aufgrund des begrenzten Nutzungspotentials am Standort Hinsdorfer Straße 6 muss an den Standorten Schlossplatz 4 / 5 (Nordflügel) und Törtener Straße 44 / 44a festgehalten werden. Die Standorte Rennstraße 3 und Törtener Straße 13 / 14 werden nicht mehr genutzt und können abgerissen werden.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Der Standort Rennstraße 3 wird zurück gebaut bzw. der Vermarktung zugeführt
- Die Kinderfreizeiteinrichtung am Standort Schaftrift, Am Plattenwerk 13 / 15 wird im Bestand weiter betrieben.
- Der Standort Schlossplatz 4 / 5 wird teilweise (Südflügel und Verbinder) zurück gebaut
- Die ehemalige Heideschule in der Hinsdorfer Straße 6 wird saniert.
- Alle Träger und kommunalen Nutzer der Einrichtung Törtener Straße 13 / 14 werden umgesetzt. Der Standort Törtener Straße 13 / 14 wird zurück gebaut.
- Alle Träger der Einrichtung Törtener Straße 44 / 44a werden umgesetzt
- Der Sozialpsychiatrische Dienst (Amt 53) wird in die Einrichtung Törtener Straße 44 / 44a umgesetzt
- Mittelfristiger Investitionsbedarf besteht an den Einrichtungen Schlossplatz 4 / 5 und , Törtener Straße 44 /44a

Entsprechend Einnahmen- und Ausgabensituation (*sh. Anlage 6*) ergibt sich – prognostiziert auf den Betrachtungshorizont 2020 – folgende Hochrechnung in der Betreibung der Einrichtungen.

	Rennstraße 3	Am Plattenwerk 13 / 15		
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-100.800 €	-180.000 €		
	Schlossplatz 4 / 5	Törtener Straße 13 / 14	Törtener Straße 44 /44a	Hinsdorfer Straße 6
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-282.203 €	-173.129 €	-419.719 €	-3.950.793 €
<u>Gesamtergebnis, gerundet</u>				<u>-5.107.000 €</u>

6.3.2 Alternativstandort SekS „Am Rathaus“, Flössergasse 31

Die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen unter Punkt 6.3.1. haben deutlich gezeigt, dass eine Optimierung der kommunalen Angebote im Jugend- und Sozialbereich unter nachhaltigen Gesichtspunkten nur dann gelingt, wenn die bestehenden Objekte einer vollständigen Freilegung zugeführt werden können. Auf laufende Unterhaltungs- und mittelfristig erforderliche Aufwertungsmaßnahmen kann verzichtet werden; Kosten der Betreibung der bestehenden Einrichtungen werden nach deren Abbruch eingespart.

Das in kommunalen Besitz befindliche Objekt Flössergasse 31, welches u. a. aufgrund seines Denkmalschutzstatus (Hauptgebäude) einer Nachnutzung zugeführt werden muss, bietet vor dem Hintergrund der Freilegung voraussichtlich im Jahr 2014, seiner zentralen Lage in der Innenstadt und seines großen Angebots an Nutz- und Freiflächen Potential für eine künftige Umnutzung. Die Nutzfläche (Haupt- und Nebengebäude) von ca. **2.200 m²** entspricht in etwa dem unter Punkt 6.3 ermittelten Flächenbedarf (nach Optimierung für die einzelnen Träger).

Nach Freilegung der Träger am Standort Schlossplatz 4 / 5 steht der gesamte Bereich Nordflügel für die Erweiterung des bereits im Objekt befindlichen Verwaltungsarchivs des Amtes 41 zur Verfügung. Südflügel und Verbinderbauwerk können zurück gebaut werden.

Die kommunalen Nutzungen in den beiden Objekten Törtener Straße sind am Standort 44 / 44a zu bündeln.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- . Der Standort Rennstraße 3 wird zurück gebaut bzw. der Vermarktung zugeführt
- . Die Kinderfreizeiteinrichtung am Standort Schaftrift, Am Plattenwerk 13 / 15 wird im Bestand weiter betrieben.
- . Der Standort Schlossplatz 4 / 5 wird teilweise (Südflügel und Verbinder) zurück gebaut. Der Nordflügel wird als Verwaltungsarchiv genutzt.
- . Die Schule „Am Rathaus“, Flössergasse wird entsprechend des Investitionsbedarfs saniert.
- . Alle Träger und kommunalen Nutzer der Einrichtung Törtener Straße 13 / 14 werden umgesetzt. Der Standort Törtener Straße 13 / 14 wird zurück gebaut.
- . Alle Träger der Einrichtung Törtener Straße 44 / 44a werden umgesetzt
- . Der Sozialpsychiatrische Dienst (Amt 53) wird in die Einrichtung Törtener Straße 44 / 44a umgesetzt
- . Mittelfristiger Investitionsbedarf besteht an den Einrichtungen Schlossplatz 4 / 5 und , Törtener Straße 44 /44a

Entsprechend Einnahmen- und Ausgabensituation (*sh. Anlage 7*) ergibt sich – prognostiziert auf den Betrachtungshorizont 2020 – folgende Hochrechnung in der Betreibung der Einrichtungen.

	Rennstraße 3	Am Plattenwerk 13 / 15
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-100.800 €	-180.000 €

	Schloss- platz 4 / 5	Törtener Straße 13 / 14	Törtener Straße 44 / 44a	Flössergasse 31
Einnahme- / Ausgabesaldo (2011 – 2020)	-282.203 €	-173.129 €	-419.719 €	-3.204.154 €
<u>Gesamtergeb- nis, gerundet</u>				<u>-4.360.000 €</u>

6.3.3 Alternativstandort Wolfgangstraße 13

Aufgrund des Nutzflächenangebotes von nur ca. **780 m²** bietet der Standort die Möglichkeit, eventuell als Teillösung zur gestellten Aufgabe beizutragen. Auch die Lage im Stadtgebiet – im Randbereich der als Interventionsgebiete eingeordneten Stadtteile der Innenstadt – begründet die an dieser Stelle nicht vorgenommene, detaillierte Untersuchung hinsichtlich einer Nachnutzung für Angebote im Jugend- und Sozialbereich.

Der Standort sollte durch laufende Vermarktungsbemühungen aus dem kommunalen Immobilienbestand herausgelöst und einer alternativen Nutzung zugeführt werden.

6.3.4 Alternative Standorte aus dem Bestand der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH

Die in Frage kommenden Standorte Franzstraße 100 / 102 und 105 – 109, Friederikenstraße 21 und Kavalierstraße 53 – 57 sind Wohngebäude des Unternehmens, die derzeit teilweise leer stehen. Diese Standorte stehen entsprechend des Unternehmenskonzepts der DWG mittelfristig zur Disposition, aufgrund der Lage in der Innenstadt sind Nachnutzungen zu untersuchen.

Die Objekte Franzstraße 100 / 102 und 105 – 109 und Friederikenstraße 21 sind reine Wohngebäude. Die notwendige Sanierung verbunden mit einer Umnutzung für Träger aus dem Jugend- und Sozialbereich ist aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenangebot – vor allem aufgrund der Verteilung auf mehreren Ebenen – und der mit der Umnutzung verbundenen Kosten als aufwändig zu bewerten. Eine Darstellung der Maßnahmen unter den Aspekten Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit ist für diese Objekte und diese Nachnutzungen in Frage zu stellen. Darüber hinaus steht das Objekt Friederikenstraße 21 zur Disposition für eine Lösung der Problematik Hort der Friederikenschule.

Für diese Standorte sind Alternativen zu prüfen. Eine eingehende Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird vor dem Hintergrund der genannten Problemfelder nachfolgend nicht angestellt.

Der Standort Kavalierstraße 53 – 57 als gemischt genutzte Immobilie (Gewerbe und Wohnen) bietet mit seinem leer stehenden 1. Obergeschoss und einer Nutzfläche von ca. **530 m²** eine adäquate Lösung für Nachnutzungen auch aus dem Jugend- und Sozialbereich. Problematisch ist die fehlende Außenanlagenfläche, so dass bestimmte Nutzungen auszuschließen sind. Jedoch bietet das Objekt Möglichkeiten Alternativen zu erarbeiten, die bestehenden Standorte zu entlasten und zu einer Gesamtlösung führen. Aufgrund der prädestinierten Lage im Stadtgebiet und der anliegenden Infrastruktur ist in den weitergehenden Überlegungen, die Nutzbarmachung des Objekts einzubeziehen.

6.4 Fazit

Die Prüfung der verschiedenen Varianten der Umstrukturierung und Optimierung der bestehenden Situation ergibt in der Zusammenfassung - prognostiziert auf den Betrachtungshorizont 2020 – folgende Hochrechnung der Einnahmen- und Ausgabensituation:

Untersuchung	Ergebnis
Beibehaltung der Bestandssituation der Einrichtungen und Rückbau der ungenutzten Einrichtungen	<u>-1.275.000 €</u>
Standort der Kinderfreizeiteinrichtung	
Bestandserhaltung	<u>-180.000 €</u>
Umsetzung, Zielobjekt: Hinsdorfer Straße 6	<u>-3.626.000 €</u>
Optimierung bestehender Standorte im Jugend- und Sozialbereich	
Standort Hinsdorfer Straße 6	<u>-5.107.000 €</u>
Standort SekS „Am Rathaus“, Flössergasse 31	<u>-4.360.000 €</u>

Deutlich wird, dass sich wirtschaftliche Lösungen nur erarbeiten lassen, wenn zum einen die Bestandsobjekte vollständig frei gelenkt und anschließend abgerissen werden können und zum anderen nur ein künftiger Standort zu entwickeln ist.

Beide Aspekte lassen sich mit den geprüften Alternativen nicht umsetzen.

- ⇒ Als wirtschaftlichste Lösung im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2020 verbleibt die Beibehaltung der Bestandssituation der Einrichtungen und der Rückbau der ungenutzten Einrichtungen.

7. Anlagen

- Anlage 1 Kartierung der Standorte der Einrichtungen im Jugend- und Sozialbereich
(2 Seiten, Amt 62 vom 05.07.2010)
- Anlage 2 Standortgegenüberstellung
- Anlage 3 Kostengegenüberstellung
- Anlage 4 Beibehaltung der Bestandssituation
- Anlage 5 Standort der Kinderfreizeiteinrichtung
- Anlage 6 Alternativstandort Hinsdorfer Straße 6
- Anlage 7 Alternativstandort Flössergasse 31

8. Quellen

Quellennachweis

- Zuarbeit der Fachämter (sh. Fußnoten in den Anlagen 2 bis 7)

Bildnachweis

- Seiten 7 – 11: Microsoft™ Virtual Earth™ Luftaufnahmen (Vogelperspektive, www.bing.com)