Hansestadt Osterburg (Altmark)

TYP:	Beschlussvorlage
Status:	öffentlich
Nummer:	III/2022/418
Datum:	04.10.2022
Aktenzeichen:	
Einreicher:	Bürgermeister
Federführendes Amt:	Bau- und Wirtschaftsförderungsamt

Gremium	Termin	Genehmigung	Stimmverh.	J	N	E
Hauptausschuss	18.10.2022					
Stadtrat	08.11.2022					

Betreff

Grundsatzbeschluss zum zukünftigen Verwaltungssitz

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) beschließt, das Gebäude der Abfallentsorgung des Landkreises Stendal (ALS) am Platz des Friedens 1 zum zukünftigen Verwaltungssitz der Stadtverwaltung Osterburg gem. Variante 1 der Sachverhaltsdarstellung zu etablieren.

.....
Bürgermeister

Problembeschreibung/Begründung/Rechtsgrundlage:

Das Bürogebäude in der Ernst-Thälmann-Straße 10 (ETS) ist seit Mitte der Neunziger Jahre der Verwaltungssitz der Stadtverwaltung Osterburg. Anfangs nur als temporäre Lösung gedacht, sollte das Gebäude entsprechend eines Beschlusses des Stadtrates der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft aus dem Jahr 2003 als dauerhafter Verwaltungssitz eingerichtet bleiben.
Wegen fehlender finanzieller Mittel konnten in den Folgejahren keine Investitionen in bauliche Maßnahmen vorgenommen werden. Mittlerweile hat der Sanierungsstau einen beträchtlichen Umfang angenommen. Dringend erneuerungsbedürftig sind die Fenster, die E-Anlage, die Trinkwasserinstallation und die Dachabdichtung. Des Weiteren ist die Barrierefreiheit nur für das Erdgeschoss gegeben und es gibt keinen zweiten Rettungsweg für die beiden oberen Etagen.
Es gibt verschiedene Varianten wie diesem Missstand abgeholfen werden kann.

Variante 1) Anmietung des ALS Gebäudes und Schaffung eines Zwischenbaus in der Burgstraße 13/14

- **Gebäudesituation**
  Bei der Abfallentsorgungsgesellschaft des Landkreises Stendal (ALS) gibt es

Überlegungen den Betriebssitz nach Stendal zu verlegen. Dieses Gebäude, welches sich im Eigentum des Landkreises befindet, eignet sich sehr gut für die Belange der Stadt. Der Komplex wurde vor einigen Jahren umfangreich modernisiert, sowohl in baulicher wie auch in technischer Hinsicht. Es gibt einen Fahrstuhl und das Gebäude kann ebenerdig betreten werden. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt wie in der ETS über einen Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Osterburg GmbH. Es gibt genügend Büros für die Mitarbeiter, die bisher im Bürogebäude in der ETS 10 ihren Arbeitsplatz haben.

Mit einem Umzug der Verwaltung in das ALS-Gebäude würde der Standtort ETS 10 aufgegeben werden. Das heißt, neben dem Hauptgebäude würde auch der Saal und der technische Bereich (Garagen) für eine zukünftige Nutzung entfallen. Für Gremiensitzungen und den Technikbereich muss dann eine bauliche Lösung gefunden werden, die die Verwaltung mit der Bebauung der Lücke in der Burgstraße 13/14 also unmittelbar neben dem Rathaus sieht. Nasch ersten Überlegungen könnte dort ein zweigeschossiges Gebäude entstehen, in deren Erdgeschoss der Technikbereich und im Obergeschoss der Saal untergebracht werden könnten.

- **Finanzielle Auswirkungen**

  Anmietung:

  Die Miete für das ALS Gebäude beträgt 6,00 EUR/m2 (Kaltmiete) und ist nicht mehr verhandelbar. Bei einer anzumietenden Gebäudefläche von ca. 1.090m2 entspricht das einer monatlichen Kaltmiete von 6.540,00 EUR. Dazu kommen noch die Nebenkosten, die sich aus den Verbrauchskosten für Strom/Wasser/Fernwärme und den Kosten für Versicherung, Steuern, Reinigung und Wartungskosten zusammensetzen. Im Vergleich der Verbrauchskosten für Fernwärme liegt das Gebäude der ALS wesentlich vor dem der Stadtverwaltung. Bezogen auf das Jahr 2020 ergibt sich für diese Kostenart ein prozentualer Unterschied von fast 32% zugunsten des ALS Gebäudes. In Zahlen bedeutet dieser Unterschied ein Mehr von über 1.000,00 EUR pro Monat, der für den Verwaltungssitz in der ETS anfällt. Die Ursachen dafür liegen in der unzureichenden Dämmung des Hauptgebäudes und vor allem des Saals. Aufgrund der aktuellen Preissteigerungen wird dieser Unterschied in den nächsten Jahren wohl noch deutlicher ausfallen.

  Lückenschluss Burgstraße 13/14:

  Gemäß einer Kostenschätzung unseres Sanierungsträgers, der BIG GmbH aus Perleberg, beträgt das Investitionsvolumen für den Lückenschluss in der Burgstraße 13/14 ca. 2,0 Mio. EUR. Bisher stehen uns für den Rathausanbau aus den vergangenen Jahren aus dem Programm der Städtebauförderung ca. 1,3 Mio. EUR zur Verfügung, sodass eine Realisierung in den nächsten Jahren mit Stand heute möglich erscheint.

  Verkauf des Verwaltungsgebäudes Ernst-Thälmann-Straße 10

  Der Erlös aus dem sich anschließenden Verkauf des bisherigen Verwaltungsgebäudes kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Variante 2) Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes zum Rathausanbau mit Einzug der kompletten Verwaltung am historischen Standort

- **Gebäudesituation**

  Mit dem Entwurf eines Neubaus in der Burgstraße 13/14 unter Einbeziehung der vorhandenen Gebäudeteile und einem Teil der Hoffläche ist im Rahmen eines europaweit ausgeschriebenen Wettbewerbes 2019 eine Planung entwickelt worden, die optimale Arbeitsbedingungen für alle Mitarbeiter*innen der Verwaltung darstellt, bei gleichzeitig hoher Funktionalität und optimalen Nutzungsbedingungen für alle Bürger*innen und Gäste. Städtebauliche und denkmalpflegerische Vorgaben wurden dabei genauso umgesetzt wie die Entwicklung des optimalen Flächenbedarfs.

- **Finanzielle Auswirkungen**

  Neu- und Umbau am historischen Standort

  Aus dem vorliegenden Entwurf heraus und unter Berücksichtigung der aktuellen Situation im Baugewerbe schätzt unser Sanierungsträger die Umsetzung des Vorhabens mit ca. 6,0 Mio. EUR ein. Und führt weiter aus, dass eine Realisierung allein aus Städtebaufördermitteln nahezu unmöglich ist. Selbst bei einem jährlichen kommunalen Eigenanteil von 150 TEUR währen noch mindestens 8 weitere Jahre –

vermutlich mehr – notwendig, um Fördermittel zu beantragen und gleichzeitig Zinsen auf die zurückgelegte Summe zu zahlen.

Verkauf des Verwaltungsgebäudes Ernst-Thälmann-Straße 10

Der Erlös aus dem sich anschließenden Verkauf des bisherigen Verwaltungsgebäudes kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

Variante 3) Sanierung des Verwaltungssitzes in der Ernst-Thälmann-Straße 10

- **Gebäudesituation**

  Durch den angefallenen Sanierungsstau sind Investitionen in beträchtlichem Umfang notwendig. Dringend erneuerungsbedürftig sind die Fenster, die E-Anlage, die Trinkwasserinstallation und die Dachabdichtung. Des Weiteren ist die Barrierefreiheit nur für das Erdgeschoss gegeben und es gibt keinen zweiten Rettungsweg.

- **Finanzielle Auswirkungen**

  Sanierung des Verwaltungsgebäudes

  Die notwendigen Investitionskosten betragen ca. 3,6 Mio. EUR und sind allein aus Mitteln der Stadt Osterburg zu finanzieren, da sich das Verwaltungsgebäude in keiner Förderkulisse, wie z.B. der Städtebauförderung befindet.

  Temporäre Unterbringung der Verwaltung

  Während der Sanierung des Verwaltungsgebäudes ist die Unterbringung der Verwaltung in Bürocontainern erforderlich. Diese könnten auf dem Hof der Stadtverwaltung errichtet werden. Bestandteile der Kostenschätzung in Höhe von 330.000,00 EUR für die Dauer von ca. 2 Jahren sind der Transport, Auf- und Abbau, Miete und Anschlusskosten (Strom, Wasser, Abwasser, Servertechnik). Die Kosten sind allein aus Mitteln der Stadt Osterburg zu finanzieren. Alternativ dazu wäre ein Kauf der Container möglich. Das wären geschätzte Kosten in Höhe von ca. 580.000,00 EUR. Dagegen würden die Erlöse aus dem Verkauf stehen, die aber noch nicht genau beziffert werden können.

  Lückenschluss Burgstraße 13/14:

  Mittelfristig muss die Baulücke neben dem Rathaus in der Burgstraße 13/14 wieder geschlossen werden. Planungen liegen aber für diesen Fall nicht vor.

  Unter der Annahme dass der Lückenschluss in der Burgstraße 13/14 annähernd die gleichen baulichen Abmessungen wie der bereits beschriebe Technikbereich und Saal für Gremiensitzungen hat, beträgt das Investitionsvolumen gemäß einer Kostenschätzung unseres Sanierungsträgers, der BIG GmbH aus Perleberg ca. 2,0 Mio. EUR. Bisher stehen uns für den Rathausanbau aus den vergangenen Jahren aus dem Programm der Städtebauförderung ca. 1,3 Mio. EUR zur Verfügung, sodass eine Realisierung in den nächsten Jahren mit Stand heute möglich erscheint.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Beschlussvorlage zuzustimmen

inanzielle Auswirkung:

Siehe Sachverhaltsdarstellung

Unterschrift Amtsleiter

Mitzeichnung Kämmerer