

Titel der Drucksache:

Programm Soziale Stadt - Magdeburger Allee -
Sanierung Salinenstraße 34

Drucksache

0273/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	17.11.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Bau- und Verkehrsausschuss	01.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung	07.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben	07.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Kulturausschuss	08.12.2016	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Stadtrat beschließt das Objekt Salinenstraße 34 im Eigentum der Stadt zu belassen und dass das Objekt Salinenstraße 34 für die Nutzung als Kreativ- und Innovationszentrum für die Dauer von mindestens 15 Jahren vorgehalten wird.

02

Der Stadtrat beschließt, dass das Objekt Salinenstraße 34 entsprechend der Variante 2 (Anlage 5) saniert wird.

03

Die Bereitstellung von Fördermittel aus dem Bund-Länder Programm Soziale Stadt in Höhe von insgesamt 480.000 € wird vorbehaltlich der haushalterischen Voraussetzungen und vorbehaltlich der Bewilligung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zugestimmt.

04

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem momentanen Nutzer eine langfristige
Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

17.11.2016, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten 480.000 EUR			
↓				
	2016	2017	2018	2019
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	193.300 EUR	126.700 EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	290.000 EUR	190.000 EUR	EUR
<input checked="" type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag HHSt 61507.94110, 61507.36110				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Aktuelle Nutzerplan Plattform e.V.
- Anlage 3 - Selbstverständnis Plattform e.V.
- Anlage 4 - Gutachten und Kostenermittlung für Sanierung Gesamtobjekt
- Anlage 5 - Übersicht der Sanierungsvarianten und weiterer Entwicklungsoptionen –
- Anlage 6 - Kostenzusammenstellung
- Anlage 7 - Kostenschätzung Bauabschnitt 1
- Anlage 8 - Kostenschätzung Bauabschnitt 2

Die Anlagen liegen im Bereich OB und in den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt:

Hintergrund und aktuelle Nutzung:

Das Objekt Salinenstraße 34, liegt im Programmgebiet der Sozialen Stadt Erfurt Nord Magdeburger Allee. Es befindet sich im städtischen Eigentum und wird von der KoWo mbH Erfurt verwaltet. Das Haus verfügt auf 4 Etagen über mehr als 1000 m² Nutzfläche. Die genaue Lage ist in Anlage 1 ersichtlich. Da der Straßenquerschnitt der Salinenstraße an dieser Stelle sehr eng ist, eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung direkt an der Bahnschrankenanlage Salinenstraße, zu verzeichnen ist, kann von einer benachteiligten Lage innerhalb des Programmgebietes der Sozialen Stadt gesprochen werden.

Das Programm Soziale Stadt ist darauf ausgerichtet, investive Projekte zu starten oder zu befördern, welche darauf ausgerichtet sind, das Programmgebiet zu stabilisieren. Mit dem

Autonomen Jugendzentrum AJZ, dem Klanggerüst Verein zur Förderung junger Künstler e.V., dem Nordbahnhof e.V. u.a. gab und gibt es im Programmgebiet Soziale Stadt zahlreiche Initiativen, die genau an diesem Ansatz wirken. Mit diesen Projekten entdeckt die Jugendszene der Gesamtstadt zunehmend das Gebiet und machte es für Kunst-, Kultur und Kreativinteressierte hoch attraktiv. Als der Plattform e.V. vor nunmehr 4 Jahren ein geeignete Objekt für das Förderprojekt "Jugend belebt Leerstand" suchte, das gleichzeitig noch im Programmgebiet Soziale Stadt liegen musste, wurde das Haus Salinenstraße 34 als geeignet gesehen und im Ergebnis zur Förderung auserwählt. Dieser Sachverhalt galt zunächst für drei Jahre.

Trotz des damaligen baulichen Zustandes (das Unvollkommene, das Nichtalltägliche, aber Besondere) gelang es dem Plattform e.V. mit der Förderung die erhoffte Zielgruppe zu erreichen. Der erfolgreiche kreative Ansatz wird durch die vollständige Belegung der Räumlichkeiten (Nutzerplan-Anlage 2) belegt.

Seine Bestätigung erlangte dieses Nutzerkonzept auf einer internationalen Tagung von "IN TRANSIT" (Kooperation von Goethe-Instituten) am 28./29.04.2016 in Erfurt.

Der Plattform e.V. kommt für die Betriebskosten auf und hat derzeit eine jährliche kündbare Nutzungsvereinbarung.

Aktueller baulicher Zustand:

Durch die KoWo mbH Erfurt, in Abstimmung mit dem Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung, mussten 2015 Notsicherungsmaßnahmen ergriffen werden, welche die Weiternutzung des Objektes (Ladenbereich im EG eingeschränkt) gewährleisten konnte. Diese wurden schwerpunktmäßig im Kellerbereich des Objektes durchgeführt, sind aber momentan mit einer Befristung nur bis Mitte 2017 versehen. Dieser Umstand, verbunden mit anderen kritischen Bereichen des Hauses, machte es notwendig, ein genaues Schadensbild für das gesamte Haus zu ermitteln. Die Erstellung eines Gutachtens war somit notwendig, um Kosten für eine mögliche Sanierung/Teilsanierung zu ermitteln, aber auch, um die Handlungsfelder der eingebundenen Fachämter zu bestimmen.

In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber konnte ein "Gutachten und Kostenermittlung für die Sanierung des Gesamtobjektes" aus dem BL-SS (Bund-Länder-Programm Soziale Stadt) im Herbst 2015 beauftragt und zum 31.12.2015 erstellt werden. Im weiteren Verfahren stellte sich jedoch heraus, dass Fragen des Brandschutzes nicht hinreichend betrachtet wurden. Das um diesen Sachverhalt erweiterte neue Gutachten wurde daher notwendig und liegt seit dem 24.10.2016 vor. Das ursprüngliche Sanierungsgutachten wurde hier als Anlage 4 beibehalten, insbesondere auch deshalb, weil sich aus dieser

- 3 mögliche Ansätze für eine Sanierung (Anlage 5 – Variante 1-3) ergaben.

Die zur Vollständigkeit in der Anlage 5 (Variante 4) dargestellte Option beinhaltet keine Investitionen, lässt aber realistisch keinen Spielraum zur Fortführung des Projektes des Plattform e.V. und würde eine Kündigung zum 30.06.2017 erforderlich machen.

Ziel:

Ziel ist es, dieses Haus zu entwickeln und zu stabilisieren, um weiterhin bezahlbaren Arbeitsraum für Kreativ, Sozio-Kultur und Kultur- und Kunstwirtschaft anbieten zu können. Das bedeutet, dass die Nutzer lediglich eine Pauschale zur Deckung der laufenden Kosten bezahlen müssen. Die Nutzungsarten könnten auch künftig sehr unterschiedlich gestaltet werden, unterliegen sinnvollerweise auch fortlaufenden Veränderungsprozessen. Insgesamt ist die (in Erfurt fast einmalige) Chance gegeben, dass sich die Salinenstraße 34 als eine Experimentierwerkstatt für die hiesige kunst-, kultur- und kreativwirtschaftliche Szene in Erfurt verstehen kann, verbunden mit einer deutlichen positiven Außenwirkung (über die Stadtgrenzen hinaus) für das sich sichtbar entwickelnde Gebiet um den Nordbahnhof.

Die Maßnahme soll in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden. Die Kosten sind in den Anlagen 7 und 8 dargestellt. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet die dringend notwendige Sanierung des Kellerbereiches. Der 2. Bauabschnitt beinhaltet die Sanierung der oberen Bereiche.

Sanierungsmöglichkeit:

Eine Sanierung des Objektes wäre mit Fördermitteln (in erfolgsversprechender Abstimmung mit dem TLVwA) aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt prinzipiell in allen 3 Varianten (Anlage 5) möglich,

- vorausgesetzt die Bereitstellung der notwendigen Eigenmittel werden dem Fördermittelgeber mit Antragsstellung durch die Stadt bestätigt
- das notwendige langfristige Konzept des momentanen Nutzers (Plattform e.V.) wird mit Bestätigung durch den Stadtrat auch vom Fördermittelgeber anerkannt
- die Stadt Erfurt behält das Objekt nach Abschluss der Sanierungsarbeiten am Gebäude für mindestens weitere 15 Jahre im Eigentum

Falls der letzte Punkt unterhalb dieses Zeitraumes von 15 Jahren, nicht mehr erfüllbar ist, wären die eingesetzten Fördermittel jedoch zurückzuzahlen.

Um die baulichen Schäden im Kellergeschoss/Erdgeschoss und die Nutzungsbefristung (bereits erwähnt) beseitigen zu können, wurde bereits ein diesbezüglicher Bewilligungsantrag beim TLVwA gestellt und bewilligt. Ungeachtet eines positiven Ergebnisses der Prüfung durch den Fördermittelgeber kann die Stadt Erfurt (bei anderer Entscheidung durch den Stadtrat) die Bewilligung auch zurückgeben.

Es ist jedoch noch besonders darauf hinzuweisen, dass eine Komplettsanierung (Variante 3 in Anlage 5) aber genau nicht dem eigentlichen Projektansatz (wie oben schon genannt) des momentanen Nutzers (Plattform e.V.) entsprechen würde.

Die Variante 1 (Anlage 5) mit 45.000 € - 1. BA – ist als zwingende Voraussetzung für die Gesamtmaßnahme zu betrachten. Die Variante 2 (Anlage 5) mit 480.000 € - 1.+ 2.BA - (brutto, einschließlich Planung und Bauüberwachung) Sanierungskosten bilden den primären Vorschlag der Verwaltung und des Nutzers. Es bestehen große Aussichten diese Maßnahmen uneingeschränkt aus dem Programm Soziale Stadt gefördert zu bekommen. Die Förderung beträgt 2/3, der städtische Eigenanteil 1/3 der Gesamtkosten.

Chancen und Risiken:

Das Objekt Salinenstraße 34 mit seiner derzeitigen und langfristig geplanten Nutzung ermöglicht Chancen, birgt aber auch Risiken. Das Programm Soziale Stadt versucht Chancen zu erschließen, die in Ilversgehofen auch weiterhin und gerade dort um den Nordbahnhof notwendig sind. Die Risiken bei einem Scheitern des Gesamtprojektansatzes des Nutzers (der Nutzergemeinschaft) bestehen einerseits in einer Wertsteigerung des Objektes nach der Sanierung, bei gleichzeitig notwendig werdender Rückzahlungen von Fördermitteln. In der allgemeinen Entwicklung der Stadt Erfurt muss eine solche Annahme (Differenz gesteigerter Verkaufserlös-Fördermittelrückzahlung) deutlich benannt werden. Aber auch eine solche Annahme muss nicht zwangsläufig zum Nachteil der Stadt ausgehen.

Der soziokulturelle Ort Saline 34, betrieben durch den Plattform e. V., ist von herausragender kultureller und kreativwirtschaftlicher Bedeutung für den Standort in Erfurt-Nord sowie für die gesamte Stadt und kann dies auch weiterhin sein. Der Verein ist zuverlässiger Akteur und Partner im Programm soziale Stadt.

Die Beschlusspunkte orientieren sich im Ergebnis an Anlage 5/Variante 2, womit

- das Haus in seinem Bestand nachhaltig gesichert wird,

- der Brandschutz für die Nutzung hinreichend eingehalten wird,
- die Kreativität der Nutzer erhalten und gefördert werden,
- das Objekt auch fortlaufend und nachhaltig in dem hier beschriebenen Projektansatz betrieben und weiterentwickelt werden kann,
- Arbeitsplätze in Rahmen einer investiven Maßnahme des Programms Soziale Stadt gesichert und neu geschaffen werden können,
- mit einer langfristigen Nutzung des Objektes ein Beitrag zur Stabilisierung des Umfeldes um den Nordbahnhof geleistet würde, verbunden mit einem deutlichen Imagegewinn für Ilversgehofen nach innen und für die Stadt Erfurt nach außen.
- Mit dem Projekt kann das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt seine volle, sichtbare und nachhaltige Wirkung entfalten.