

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2022/004

Amt: 60 Stadtbauamt
Verfasser: Herr Messerschmidt

Datum: 04.02.2022

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat	17.03.2022	öffentlich

Betreff:

Nutzungskonzept Alte Schule Kleinnaundorf

Sach- und Rechtslage:

- Beschluss-Nr. 023/2021 vom 04.03.2021, (Antrag Nr. A 2021/012), Antrag der Fraktion Bürger für Freital zur weiteren Sanierung „Alte Schule Kleinnaundorf“

Bisheriger Werdegang

Machbarkeitsstudie 2018 (MKS 2018)

Im September 2018 legte der Ortschaftsrat Kleinnaundorf eine eigenständig in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie für ein Vereinshaus vor, wobei ein Neubaukörper den bisher genutzten Containerbau am Park- und Festplatz ersetzen und ein größeres räumliches Angebot bereitstellen sollte. Im Ergebnis sollte ein sozial-kulturelles Zentrum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Nutzungs- und Sanierungskonzept 2019 (NSK 2019)

Nachdem für die ehemalige Schule Kleinnaundorf seitens der Stadt Freital kein langfristiger Eigennutzungsbedarf gesehen wurde, erstellte das Ingenieurbüro Matthias Koch im Mai 2019 im Auftrag der Stadt ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für eben jene ehemalige Schule, wobei die Abbildung der Funktionen/Nutzungen der MKS 2018 als Zielstellung angelegt wurde, der Umnutzungsaufwand aber niedrigschwellig gehalten werden sollte.

Bis auf die Bowlingbahn konnten die Nutzungen dargestellt werden, wenngleich teilweise auch nicht in den ursprünglich angedachten räumlichen Abmessungen (Begrenzung durch Kubatur und geringzuhaltende Eingriffe in die Gebäudesubstanz).

Aufgrund einer zwischenzeitlich erforderlich gewordenen Interimsnutzung als Kindergarten wurden die Bausteine Trockenlegung und Außentreppe des NSK 2019 im Jahr 2020 umgesetzt.

Nutzungs- und Finanzierungskonzept 2019 (NFK 2019)

Im Dezember 2019 aktualisierte der Heimatverein das eigenständig aufgestellte Nutzungs- und Finanzierungskonzept, welches im Jahr 2014 entstand und bereits im Jahr 2018 überarbeitet wurde. Darin waren umfangreicher Eingriffe in die Bestandssubstanz (z.B. Ausbau tragender Wände im 1.OG), ein 7m x 7m großer Ergänzungsbau, ein Aufzuganbau sowie eine Gebäudeumfahrung zur Herstellung einer besseren, umfangreicheren Nutzbarkeit vorgesehen.

Stellungnahme Heimatverein 2020

Im März 2020 wurde durch den Heimatverein Stellung zum NSK 2019 des Ingenieurbüro Koch bezogen und die Berücksichtigung der umfangreicheren Maßnahmen des eigenen NFK 2019 gefordert.

Nutzungskonzept 2021 (NK 2021)

Im Mai 2021 aktualisierte der Heimatverein das NFK 2019 und legte ein aktuelles Nutzungskonzept vor, welches inhaltlich aber nahezu identisch mit dem bisherigen Konzept ist.

Aktueller Stand

Das Gebäude der ehemaligen Schule Kleinnaundorf befindet sich voraussichtlich bis September 2022 in der Interimsnutzung durch den Kindergarten. Gleichzeitig erfolgt eine Teilnutzung durch den Heimatverein und den Ortschaftsrat.

Auf Basis des aktuellen NK 2021 führte das Ingenieurbüro Koch im September 2021 eine Grobkostenschätzung durch, woraus sich die Gesamtkosten von rund 1,98 Mio. Euro ergaben. Hierbei ist zu beachten, dass erst nach tiefergründigen planerischen Betrachtungen (Stadium Entwurfs- und Genehmigungsplanung) genauere und verlässlichere Kostenangaben gemacht werden können.

In einem gemeinsamen Termin am 14.10.2021 unter Teilnahme des Oberbürgermeisters, des 1. Bürgermeisters, des 2. Bürgermeisters, des Ortsvorstehers und des Leiters des Stadtbauamtes wurden die verschiedenen Standpunkte der Verwaltung und des Heimatvereines erörtert und diskutiert, sowie Förderszenarien besprochen.

- Aus Sicht der Verwaltung sind mittelfristig Arbeiten zur Ertüchtigung der Gebäudehülle (im Wesentlichen Fassade, Fenster, Blitzschutz) zwingend erforderlich, so dass die Bestandssubstanz langfristig erhalten bleibt. Darüber hinaus ist das Gebäude für Zwecke des Heimatvereines niedrigschwellig nutzbar.
- Um die Nutzung vielfältiger und attraktiver gestalten zu können, ist aus Sicht des Heimatvereins/Ortsvorstehers als 1. Schritt zumindest die Umgestaltung des 1. Obergeschosses mit in Angriff zu nehmen.
- Aufgrund der Übergangsphase im Bereich der Leader-Förderung und der gerade erst beginnenden Entwicklung der neuen Förderstrategie ist aktuell für keine der Maßnahmen ein Förderszenario greifbar.

Als Ergebnis des Termins wurde sich darauf verständigt, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Haushalts- und Fördersituation keine umfassenden Maßnahmen (allen voran der angestrebte Dachausbau und der Ergänzungsbau) darstellbar sind.

Da die Bestandserhaltung aber eine vorrangige Aufgabe ist, sollen in 2022 planerische Leistungen zur Vorbereitung der Ertüchtigung der Gebäudehülle durchgeführt werden (Entwurfs- und Genehmigungsplanung). In der Haushaltsplanung für die Haushaltsjahre 2023 ff ist dann zu entscheiden, ob diese Maßnahme mittelfristig grundsätzlich und im Bedarfsfall auch ohne die Berücksichtigung von Einzahlungen aus Zuwendungen Dritter dargestellt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Ertüchtigung der Gebäudehülle sind aktuell Grobkosten in Höhe von 411.400 Euro an Baukosten und 67.250 Euro an Baunebenkosten geschätzt. Für die planerischen Leistungen zur Vorbereitung der Ertüchtigung der Gebäudehülle (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) sind davon 17.332 Euro im Haushaltsjahr 2022 einzuplanen.

Zur Finanzierung der dargestellten Planungsleistungen wurde im Haushaltsplan 2022 im Bereich Liegenschaften eine entsprechende Haushaltsermächtigung veranschlagt.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Nutzungskonzept für ehemalige Grundschule Kleinnaundorf (Heimatverein G-Haus Kleinnaundorf e.V., Mai 2021)
- Anlage 2: Schule Kleinnaundorf Grundriss 1. OG Bestandsituation (Ingenieurbüro Matthias Koch, Oktober 2020)