

Bearbeiter: Kerns, Alexander
 Einreicher: Amt für Gebäude u. Liegenschaften
 Beteiligte Bereiche: Amt für Finanzen
 Stadtplanungsamt

Datum **Drucksachen Nr.** (ggf. Nachtragsvermerk)

19.10.2023	203/2023
-------------------	-----------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Stadtrat öffentlich	29.11.2023					

Betreff:

Sachentscheidung zur Teilbewirtschaftung des Untersachkontos 09601.40008 - Vereinshaus KGV Eintracht Neubau - im Haushaltsjahr 2023

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Sachentscheidung zur Teilbewirtschaftung des Haushaltsansatzes für folgende Maßnahme: M-0000000417 Vereinshaus KGV Eintracht Neubau

Maßnahme-Nr.	417 Vereinshaus KGV Eintracht Neubau
Produkt	11130500
Sachkonten	09601000
Untersachkonton	09601.40008
Bezeichnungen	AGL -Anlagen im Bau/Hochbaumaßnahmen - VSt nicht abziehbar Neubau Vereinshaus KGV Eintracht
Finanzumfang in Euro (Teilbewirtschaftung)	585.000,00 €

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der jeweils gültigen Fassung i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung: Vorbemerkungen:

Das Grundstück Hauptstraße 85, Flurstück 150/1 der Gemarkung Großstädteln, befindet sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Markkleeberg. Das Flurstück ist Bestandteil eines Pachtvertrages mit der Kleingartenvereinsanlage „Eintracht“.

Das Gebäude auf dem o.g. Grundstück wurde in den 1960er Jahren errichtet. Es handelt sich um einen freistehenden eingeschossigen Massivbau mit Satteldach, welcher aus zwei Gebäudetrakten besteht. Ein Gebäudetrakt (ehemaliger Gaststättenbereich) ist unterkellert.

Bisher wurde das Gebäude „Vereinshaus“ durch den Kleingartenverein bewirtschaftet. Die Nutzung erfolgte durch einen Gaststättenbetrieb (inklusive Saalnutzung) und durch den Kleingartenverein „Eintracht“ für Vereinszwecke. Zwischenzeitlich wurde die Gaststättennutzung aufgegeben.

Betroffenheit vom Grundwasserwiederanstieg:

Das Vereinshaus liegt im Grundwasserabsenkungstrichter des ehemaligen Tagebaus Espenhain. Nach Einstellung der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung, steigt das Grundwasser wieder auf sein natürliches, vorbergbauliches Niveau. Da das Gebäude nicht ausreichend gegen ansteigendes Grundwasser gesichert ist, drohen Vernässungsschäden.

Betroffen ist der unterkellierte Bereich (ehemaliger Gaststättenbereich und Vereinsräume).

Im Kellergeschoss befinden sich die Medienanschlüsse und die Wärmeversorgungsanlage, die das gesamte Gebäude heizungstechnisch versorgt. Zur Trockenhaltung des Kellers, zum Funktionserhalt der Medienanschlüsse und der Wärmeversorgungsanlage (um diese wurde bereits eine Wanne errichtet), sind Pumpen zur Wasserhaltung in Betrieb. Bei Starkregenereignissen ist trotzdem ein gewisser Wasserstand im Kellergeschoss zu verzeichnen.

Bezuschussung von Maßnahmen:

Der unterkellierte Gebäudetrakt wurde im Ergebnis des Sachstandes, als § 3-Projekt zum Grundwasserwiederanstieg im Rahmen des Verwaltungsabkommens Braunkohlesanierung, bestätigt. Das bedeutet, dass Zuschüsse für die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch die LMBV GmbH ausgereicht werden können; wobei sich der Grundstückseigentümer (Große Kreisstadt Markkleeberg) mit einem Eigenanteil zu beteiligen hat. Die Modalitäten zur Zuschussgewährung sollen in einer vertraglichen Vereinbarung, die noch zwischen der LMBV GmbH und der Großen Kreisstadt Markkleeberg abzuschließen wäre, geregelt werden.

Durch die LMBV GmbH werden die Gesamtbaukosten (Planung und Bau) nach Kostenschätzung in Höhe von ca. 585.000,00 € mit ca. 260.500 EUR bezuschusst.

Für den nach Errichtung des Ersatzneubaus durchzuführenden Abbruch des unterkellerten Gebäudetraktes werden weitere ca. 43.300 EUR gewährt.

Die Abbruchkosten für Planung und Abriss + Entsorgung des Bestandsgebäudes müssen zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2025/2026 beantragt werden.

Die Zuschussgewährung für die vorgenannten förderfähigen Maßnahmen, inklusive anteiliger Planungskosten, ist an die Umsetzung der Maßnahmen bis zum 20. Dezember 2026 gebunden.

städtebauliche Zielsetzungen:

Im Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde ein Abbruch des unterkellerten Gebäudetraktes als unabdingbar herausgearbeitet. Vom Abbruch betroffen wären dann auch die Vereinsräume.

Bei diesen ersten Überlegungen war man vom Erhalt des Saales und einem Anbau (nur in erforderlicher Größe wie Bestandsräume) als Ersatzneubau zur Sicherstellung der Vereinsarbeit ausgegangen.

Aufgrund des Baualters des Gebäudes, der zu verzeichnenden schwierigen Nutzungs-/Vermarktungssituation für das Gebäude (Aufgabe der Gaststättennutzung ist bereits erfolgt) und der für die nähere Umgebungsbebauung untypischen lagemäßigen Einordnung des Gebäudes im Grundstück, wurde vom Stadtplanungsamt ein erstes städtebauliches Gesamtkonzept für das Grundstück, erstellt.

Dieses beinhaltet den Abbruch des kompletten Gebäudes „Vereinshaus“ sowie eine Teilung des Flurstücks, in eine nördlich gelegene Fläche für die Vereinsnutzung und in eine südlich gelegene Fläche für eine städtebauliche Entwicklung für „Wohnnutzung“.

Damit soll langfristig eine geordnete städtebaulichen Entwicklung sichergestellt werden.

Neubau:

Das geplante „Vereinshaus“ soll als eingeschossiges Gebäude (nur in erforderlicher Größe wie Bestandsräume) errichtet werden.

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wurde beim Bauordnungsamt Landratsamt Landkreis Leipzig abgefragt. Eine Bebaubarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB wurde bejaht. Im Flächennutzungsplan (Bestandsplan und aktueller Entwurf) ist die Fläche jeweils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wäre eine fristgerechte Maßnahme-Realisierung gesichert.

Zunächst soll die Umsetzung des Ersatzneubaus auf der nördlich gelegenen Fläche erfolgen. Im Anschluss ist der Abbruch des „Vereinshauses“ geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Doppelhaushalt 2023/2024, Haushaltsansatz 2023, sind unter vorgenannten Haushaltsdaten die entsprechenden Auszahlungen und Einzahlungen für die investive Maßnahme enthalten. Für den nächsten Doppelhaushalt 2025/2026 sollen die Aufwendungen und Auszahlungen für die Abbruchmaßnahme zur Aufnahme in den Haushaltsplan beantragt werden. Die Einnahmen dafür wurden bereits mit der o.g. investiven Maßnahme im Rahmen der § 3-Maßnahme bewilligt.

Die Sachentscheidung zur Teilbewirtschaftung ist erforderlich, um die nächsten Verfahrensschritte zur Planungsvergabe/-vergütung und Vergabe/Vergütung von Bauleistungen tätigen zu können.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlage 1- Übersichtsplan