

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0421/21</b>	<b>Datum</b> 18.08.2021
<b>Eigenbetrieb OB</b>	<b>EB KGM</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	21.09.2021	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	12.10.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	12.10.2021	öffentlich	Beratung
Kulturausschuss	13.10.2021	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	21.10.2021	öffentlich	Beratung
Betriebsausschuss Puppentheater Magdeburg	22.10.2021	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.10.2021	öffentlich	Beratung
Stadtrat	04.11.2021	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 61, EB PT, FB 02, Dez. IV</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>	X	
	<b>Klimarelevanz</b>	X	

### **Kurztitel**

**EW-Bau für die Sanierung des "Alten Kutscherhauses" und der Anbauten auf dem Gelände des Puppentheaters in der Porsestraße 13 in 39104 Magdeburg**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die EW-Bau für die Sanierung des „Alten Kutscherhauses“ auf dem Gelände des Puppentheaters.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das „Alte Kutscherhaus“ zu sanieren und die Anbauten zu ersetzen.

### Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

<b>Eigenbetrieb</b>		<b>Pflichtaufgabe</b>	JA		NEIN	
---------------------	--	-----------------------	----	--	------	--

<b>Haushaltskonsolidierungsmaßnahme</b>					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	

<b>Maßnahmebeginn</b>	<b>Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan</b>				
	<b>Erfolgsplan</b>			<b>Vermögensplan</b>	

<b>Erfolgsplan 20..</b>				
<b>Ertrag</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
<b>Summe:</b>				
<b>Aufwand</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
<b>Summe:</b>				

<b>Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..</b>					
<b>Ertrag</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
<b>Summe:</b>					
<b>Aufwand</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
<b>Summe:</b>					

<b>Vermögensplan 20..</b>				
<b>Einnahmen</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
<b>Summe:</b>				
<b>Ausgaben</b>				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
<b>Summe:</b>				

<b>Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..</b>					
<b>Einnahmen</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					
<b>Ausgaben</b>					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
<b>Summe:</b>					

<b>Federführender Eigenbetrieb: KGm</b>	Sachbearbeiterin: Frau Siebert	Unterschrift:
<b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b>	Herr Reum	Unterschrift:

### Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

<b>Organisationseinheit</b>	6161/4141	<b>Pflichtaufgabe</b>		ja	<b>X</b>	nein
-----------------------------	-----------	-----------------------	--	----	----------	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
<b>2020</b>	<b>JA</b>	<b>X</b>	<b>NEIN</b>		

#### A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DK Afa

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	33.000,00	41410700	57111100	30.000,00	3.000,00
2025	33.000,00	41410700	57111100	30.000,00	3.000,00
2026-72	1.518.000,00	41410700	57111100	1.380.000,00	138.000,00
2073	33.000,00	41410700	57111100	30.000,00	3.000,00
2074	33.000,00	41410700	57111100	30.000,00	3.000,00
<b>Summe:</b>	<b>1.650.000,00</b>			<b>1.500.000,00</b>	<b>150.000,00</b>

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2024	20.000,00	41410700	45312020	20.000,00	
2025	20.000,00	41410700	45312020	20.000,00	
2026-72	920.000,00	41410700	45312020	920.000,00	
2073	20.000,00	41410700	45312020	20.000,00	
2074	20.000,00	41410700	45312020	20.000,00	
<b>Summe:</b>	<b>1.000.000,00</b>			<b>1.000.000,00</b>	

#### B. Investitionsplanung

„Altes Kutscherhaus“ (Puppentheater)

Investitionsnummer:

I206161013 alt bis 2020

Investitionsgruppe:

I214141002 neu ab 2021

6161\_STUB

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2020	159.000,00	41410700	09611012	159.000,00	
2021	450.000,00	61610000	09611012	450.000,00	
2022	600.000,00	61610000	09611012	600.000,00	
2023	441.000,00	61610000	09611012	291.000,00	+ 150.000,00
2024					
<b>Summe:</b>	<b>1.650.000,00</b>			<b>1.500.000,00</b>	<b>+ 150.000,00</b>

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2020	106.000,00	41410700	23419222	106.000,00	
2021	300.000,00	61610000	23419222	300.000,00	
2022	400.000,00	61610000	23419222	400.000,00	
2023	194.000,00	61610000	23419222	194.000,00	
<b>Summe:</b>	<b>1.000.000,00</b>			<b>1.000.000,00</b>	

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2020	53.000,00	41410700	23111112/32173102	53.000,00	
2021	150.000,00	61610000	23111112/32173102	150.000,00	
2022	200.000,00	61610000	23111112/32173102	200.000,00	
2023	247.000,00	61610000	23111112/32173102	97.000,00	+ 150.000,00
<b>Summe:</b>	<b>650.000,00</b>			<b>500.000,00</b>	<b>+ 150.000,00</b>

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
2022	441.000,00	61610000	09611012	291.000,00	150.000,00
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Anlage Grundsatzbeschluss Nr. 673-021(VI)15
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Anlage Kostenschätzung
<input checked="" type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Anlage Folgekostenberechnung

### C. Anlagevermögen

Anlagennummer:

AV14-01579

Buchwert in €:

23.609,59

Datum Inbetriebnahme:

01.01.2024

Anlage neu

Nein

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2024	1.650.000,00	41410705	03210002	X	
2024	1.000.000,00	41410705	23111102	X	

<b>Federführender Eigenbetrieb: KGm</b>	Sachbearbeiterin: Frau Siebert	Unterschrift:
<b>Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:</b>	Herr Reum	Unterschrift:

Termin für die Beschlusskontrolle	31.07.2024
-----------------------------------	------------

## **Begründung:**

Mit der Drucksache 0439/15 *Grundsatzbeschluss „Altes Kutscherhaus“*, Porsestraße 13 hat der Stadtrat am 03.12.2015 die mittelfristige Sanierung des denkmalgeschützten Objektes „Altes Kutscherhaus“ in der Porsestraße 13 in 39104 Magdeburg beschlossen (Beschluss-Nr. 673-021(VI)15). Die Vorplanung wurde am 22.04.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr bestätigt (Drucksache 0036/21, Beschluss-Nr. StBV057-021(VII)/21).

Für die Sanierung des „Alten Kutscherhauses“ und der Anbauten wurde ein Gesamtfinanzierungsbedarf in Höhe von 1.650.000 EUR ermittelt. Entsprechend dem Bescheid des Landesverwaltungsamtes vom 03.12.2019 wurden für die geplante Sanierung Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Förderung von Stadtumbaumaßnahmen“ Programmbereich Aufwertung für die Haushaltsjahre 2020 bis 2023 bewilligt. Die Förderung beträgt 500.000 EUR vom Land und 500.000 EUR vom Bund. Insgesamt ist ein Förderumfang in Höhe von 1.000.000 EUR gegeben. Die Stadt stellt den Eigenanteil in Höhe von 650.000 EUR zur Verfügung.

Das „Alte Kutscherhaus“ befindet sich mit seinen Anbauten auf dem Gelände des Puppentheaters (Flur 440, Flurstück 326/2). Das Gebäude ist ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus. Im späten 19. Jahrhundert wurde es im damaligen Festungsrayon gemäß den Rayonvorschriften errichtet. Das „Alte Kutscherhaus“ steht unmittelbar neben der ebenfalls denkmalgeschützten villa p., die während vorangegangener Umbaumaßnahmen bereits umfangreich saniert wurde. Mit der grundhaften Sanierung des „Alten Kutscherhauses“ soll das historische Gebäude nach jahrelangem Leerstand erhalten und wieder einer Nutzung zugeführt werden.

In den separat erschlossenen Anbauten befinden sich momentan Lagerräume und eine kleine Probebühne. Die Anbauten stehen nicht unter Denkmalschutz. Einen bauzeitlichen Bezug zum Fachwerkhaus gibt es nicht. Das Nutzungsrecht für das „Alte Kutscherhaus“ mit seinen Anbauten besitzt das Puppentheater.

Neben der grundhaften Sanierung muss das „Alte Kutscherhaus“ energetisch ertüchtigt werden. Aus denkmalrechtlichen Gründen kann das Fachwerkhaus nur eine Innendämmung erhalten. Die haustechnischen Anlagen müssen insgesamt erneuert werden. Es ist geplant, im Erd- und Obergeschoss Arbeitsräume für 7 Mitarbeiter des Puppentheaters einzurichten. Dabei wird es sich ausschließlich um Bürotätigkeit handeln. Die notwendigen sanitären Anlagen müssen erneuert werden. Im Keller und Dachgeschoss sind Lagerräume vorgesehen.

Die Anbauten müssen in ihren Abmessungen erweitert werden, um eine Probebühne zu integrieren, die es möglich macht, die Probensituation zukünftig 1:1 auf die Bühne im Theater zu übertragen. Auf den notwendigen Abmessungen der Probebühne wird sich die gesamte Gebäudestruktur der barrierefrei erschlossenen Anbauten aufbauen. In ihrer Dachform bezieht sich die geplante Probebühne auf den bereits vorhandenen Neubau des cafés p und wird sich so in das Gesamtensemble einfügen. Durch die Berücksichtigung einer Toranlage besteht die Möglichkeit, die Probebühne auch als Hinterbühne für das Sommer Open Air zu nutzen und die Platzkapazität im Innenhof zu erhöhen.

Mit der Einrichtung einer Malwerkstatt, eines Ateliers und einer Schneiderei neben der Probebühne können die derzeit schwierigen Raumverhältnisse, die während einer Arbeitsplatz- und Sicherheitskontrolle der Unfallkasse Sachsen-Anhalt bereits bemängelt worden, beseitigt werden. Im Arbeitsalltag provozieren die aktuellen Platzverhältnisse in den Werkstätten unergonomische Arbeitsweisen und Gefährdungen mit hohem Risiko. Die Unfallkasse forderte bereits in 2019 die mittelfristige Verbesserung des Raumangebotes.

Die Sanierung des „Alten Kutscherhauses“ und der Anbauten ist mehreren Maßnahmen aus dem „Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“ zuzuordnen. Die Maßnahme M-14 *energetische Gebäudesanierung - Gebäudedämmung optimieren* entspricht dem Bauvorhaben genauso wie die Maßnahme M-20 *Erhalt baukulturellen Erbes*. Zusätzlich wurde die Maßnahme M-13 *Begrünung von Gebäuden* berücksichtigt. Die Werkstätten erhalten ein Flachdach, das als Gründach ausgebildet werden soll.

Die Entwurfsplanung wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Behindertenbeauftragten vorgestellt. Die Planung wurde befürwortet. Die Stellungnahmen sind der Drucksache beigelegt.

In Abhängigkeit von der Beschlussfassung kann in 2021 der Bauantrag erarbeitet werden. Mit der Realisierung der Baumaßnahme könnte voraussichtlich in 2023 begonnen werden.

### **Anlagen:**

1. Erläuterungsbericht
2. Luftbild
3. Entwurfsplanung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
4. Terminplan
5. Kostenberechnung nach DIN 276
6. Baunutzungskostenberechnung IST 2020
7. Baunutzungskostenberechnung nach Sanierung
8. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde
9. Stellungnahme der Behindertenbeauftragten
10. Ergebnis der Klimarelevanzprüfung