

**Nr.: BV-146/2020****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 08.10.2020

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Strümpel, Jenny  
Tel.: 421-91340  
Bezug: BV-078/2017

**Beschlussvorlage**

Nummer BV-146/2020

**Betreff:**

Innerstädtische Konversion und Gestaltung der nördlichen Wallanlagen / Sanierung des ehemaligen K-Gebäudes

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>09.11.2020</b>	<b>öffentlich vorbera- tend</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>25.11.2020</b>	<b>öffentlich beschlie- ßend</b>

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt

1. die Aufhebung des Beschlusses I/392-41-18 vom 31.01.2018 über die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen K-Gebäudes für die städtischen Sammlungen durch den Sanierungstrehänder SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH.
2. die Sanierung des ehemaligen K-Gebäudes Berliner Straße 61 als Bürogebäude für Einrichtungen der städtischen Verwaltung mit vielfältig nutzbaren Versammlungs- und Veranstaltungsraum fortzuführen.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein**INVESTITIONSPLANUNG**

Die Sanierung des ehemaligen K-Gebäudes wird mit Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau/ Aufwertung i. H. v. 4.320.000 finanziert. Die Mittel wurden im Programm Stadtumbau für die Programmjahre 2019 – 2022 bewilligt. Der städtische Eigenanteil an der Finanzierung beträgt ein Drittel der bewilligten Finanzmittel.

Hinweis:

Die Folgekosten entsprechen den Kosten für Bewirtschaftung und Instandhaltung, die für städtische Immobilien mit Büronutzungen der öffentlichen Verwaltung entstehen.\*

Eine Vermietung vor Ablauf der Zweckbindungsfrist von 25 Jahren ist nur zulässig, wenn die Einnahmen die Aufwendungen für Bewirtschaftung und Instandhaltung nicht überschreiten. Andernfalls kann der Zuwendungsgeber die Rückzahlung von Fördermitteln verlangen.

<b>Investitions-Nr.</b>	1391111002	Stadtumbau-Ost, Aufwertung – beantragt/ bewilligt
-------------------------	------------	---

<b>Teilhaushalt</b>	65 – Gebäudemanagement	
<b>Produkt</b>	111703	Hochbau
<b>Konten</b>	785110	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

Gesamtbedarf der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Objektbezogene Einzahlungen		Eigenanteil	Auswirkungen	
	Zuschüsse/ Fördermittel/ Spenden	Beiträge		<input type="checkbox"/> Folgeaufwand (Anlage)	<input type="checkbox"/> Einsparungen (Anlage)
4.320.000 Euro	2.888.000 Euro		1.440.000 Euro	ab Jahr	Euro
				2022	53.000*

Aktuelles Haushaltsjahr				Mittelfristige Finanzplanung			
Auszahlungen		Einzahlungen		Auszahlungen		Einzahlungen	
	Euro		Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
veranschlagt	1.093.950	veranschlagt	729.300	2016	104.000	2016	69.333
				2017	94.000	2017	62.667
Bedarf		Bedarf		2018	600.000	2018	400.000
				2019	750.000	2019	500.000
				2020	1.093.950	2020	729.300
				2021	778.050	2021	518.700
				2022	900.000	2022	600.000

\* Betriebskosten:  $1200 \text{ m}^2 \text{ NFG} \times 35 \text{ EUR} = 42.000 \text{ EUR/a}$  zzgl. Wartungskosten  $11.000 \text{ EUR}$  pro Jahr =  $53.000 \text{ EUR/a}$  (Vergleichswerte Objekt Ratsarchiv)

## **Begründung :**

### I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Es besteht ein Bezug nicht nur zur BV-078/2017, sondern auch zur BV-124/2015.

#### I.I. Sanierung K-Gebäude

Zum ehemaligen K-Gebäude hatte der Stadtrat am 25.03.2015 mit Beschluss Nr.: I/105-8-15 einstimmig den Kauf des mit einem ehemaligen Verwaltungsgebäude bebauten Grundstückes in der Lutherstadt Wittenberg, Berliner Straße, Gemarkung 65, Flurstücknummer 303 durch die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH SALEG als Treuhänder der Lutherstadt Wittenberg beschlossen. Dieser Kauf wurde vollzogen. Das Gebäude befindet sich im Treuhandeigentum. Langfristig geplant war eine Sanierung für eine verwaltungsnahen Nutzung, z. B. für ein Depot der Städtischen Sammlungen.

Mit der Beschlussvorlage BV-124/2015: Herrichtung des ehemaligen K-Gebäudes Berliner Straße zur Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge; Beschluss Nr. I/175-15-15 vom 28.10.2015 wurde eine Sanierung des Gebäudes zu diesem Zweck auf der Grundlage eines abzuschließenden Nutzungsvertrages mit dem Landkreis Wittenberg beschlossen. In seinem Anschreiben an die Lutherstadt Wittenberg vom 01.08.2016 teilt der Landrat mit, dass vom Projekt der Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge im K-Gebäude Abstand genommen wird und die seitens der Stadt vorgesehenen Projekte realisiert werden können.

Daraufhin hat der Stadtrat mit dem Beschluss I/392-41-18 vom 31.01.2018 beschlossen, das ehemalige K-Gebäude als Depotgebäude der Städtischen Sammlungen zu sanieren.

### I. Beschlussgegenstand

#### II.I Sanierung K-Gebäude

Das am nördlichen Rand der Altstadt gelegene Areal der ehemaligen Kavalierrkaserne bot bereits in den vergangenen Jahren der Lutherstadt Wittenberg die Möglichkeit für eine klassische Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen. Im Zuge dieser wurden bereits zahlreiche Gebäude saniert und einer neuen Nutzung zugeführt, Nebengebäude wurden zurückgebaut.

Das momentan brachliegende Backsteingebäude der ehemaligen Artilleriekaserne, dessen Fassaden und Gebäudekubaturen als schützenswert angesehen werden, ist eines der letzten Bausteine, um die Konversion des Areals der ehemaligen Kavalierrkaserne zum Abschluss bringen zu können. Mit einer Herrichtung des Gebäudes für eine neue Nutzung kann ein städtebaulich wichtiger Standort der nördlichen Wallanlagen im Umfeld vom Neuen Rathaus, Exerzier- und Mehrzweckhalle aufgewertet werden.

Im Rahmen von VgV-Verfahren wurden die Planungen ausgeschrieben und vergeben. Die entsprechende Auftragsvergabe erfolgte Ende September 2018. Das beauftragte Architekturbüro konzipierte einen Vorentwurf zum Umbau des Gebäudes für eine Depotnutzung durch die Städtischen Sammlungen der Lutherstadt Wittenberg. Auf der Grundlage des Vorentwurfs wurde ein statisches Konzept mit den zu erwartenden Lasteneinträgen erstellt. Dabei wurde erkennbar, dass eine bis dato angedachte Deckenverstärkung nicht ausreichend ist, um die anfallenden Lasten für eine Depotnutzung aufzunehmen.

Für die Aufnahme der Traglasten bei einer Depotnutzung wäre der vollständige Ersatz aller Geschosdecken verbunden mit einer nahezu vollständigen Entkernung des Gebäudeinneren erforderlich gewesen.

Die ursprünglichen Überlegungen, das Gebäude als Depotgebäude der Städtischen Sammlungen herzurichten und damit auch eine Verknüpfung und Bündelung der städtisch musealen Einrichtungen in der nördlichen Innenstadt erreichen zu können, konnten im Ergebnis statischer Berechnungen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht umgesetzt werden. Daher wurden alternative Nutzungs- und Sanierungsoptionen untersucht.

Ein möglicher Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus wurden untersucht, aber zurückgestellt, da sich das Gebäude in einem geschützten Denkmalsbereich befindet. Als Planungsziele wurden der Erhalt und eine dem Bestand angemessene Nutzung des Gebäudes weiterverfolgt.

Mit der nun vorliegenden Vorplanung werden folgende Nutzungen geplant:

1. Fünf Büroeinheiten für Einrichtungen der städtischen Verwaltung und Tochterunternehmen der Stadt. Die Büros sind auch gut für ein Digitalisierungszentrum nutzbar.
2. Ein vielfältiger Versammlungs- und Beratungsraum.

Alle Büros und der Beratungsraum sind barrierefrei erreichbar und mit einer Teeküche ausgestattet. Die technische Ausstattung einschließlich der Gefahrenmelde- und Sicherungsanlagen ist vergleichbar mit denen im Neuen Rathaus. Für die Beheizung des Gebäudes soll die am Grundstück anliegende Fernwärme genutzt werden.

### III. Information zu möglichen Perspektiven für ein Depot der Städtischen Sammlungen

Nachdem erkennbar war, dass das Depot der Städtischen Sammlungen nicht im ehemaligen K-Gebäude untergebracht werden kann, haben der Oberbürgermeister gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen und dem Geschäftsführer der WIGewe ihre Anstrengungen forciert, um eine langfristig und wirtschaftlich tragbare Lösung für das Depot zu finden. Bisher hatten diese Bemühungen keinen Erfolg und werden fortgesetzt.

### IV. Information zur Neuordnung des Polizeiareales

Das 2014 vorgelegte Konzept für die Neuordnung des Polizeiareales wird in Abstimmung mit dem Geschäftsführer des BLSA Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (Eigentümer) aktualisiert, um auf dieser Grundlage über die zukünftige Neuordnung verhandeln zu können.

### V. Anlagen

- Anlage 1: Luftbild mit Plangebiet  
Anlage 2: Grundrisse, Ansichten und Schnitte aus dem Vorentwurf