



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

**Vorlagen-Nr.
B-6440/2019**

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	12.02.2019
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	13.02.2019
Stadtverordnetenversammlung	05.06.03.2019 *)

*) geändert 20.02.2019/jae

Titel:

Grundsatzbeschluss zur Umnutzung der ehemaligen Postschule (Poststraße 20)

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die ehemalige Postschule als Standort für das Mehrgenerationenhaus/ Willkommenszentrum und als Ersatzstandort für das Kinder- und Jugendzentrum KLAB (Beelitzer Tor 10) zu entwickeln.
2. Die Umnutzung der ehemaligen Postschule inklusive der Schaffung erforderlicher Erweiterungsbauten gemäß dem Standard und den Grundsätzen der vorliegenden Planung (Leistungsphase 2).

Die Verwaltung wird mit der weiteren Planung, Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme beauftragt. Die Realisierung hat bei Bereitstellung der erforderlichen finanziellen Mittel zu erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: [ja]

Gesamt				Produktkonto
-aufwendungen	[ja/nein]		€	
-auszahlungen	[ja]	300.000	€	51130.091174
Auswirkung Folgejahre:	[ja]	1.750.000	€	

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter
Stadtplanungsamt

Amtsleiter
Amt für Gebäude- und
Beteiligungsverwaltung

Amtsleiter
Hauptamt

Amtsleiter
Wirtschaftsförderung

Erläuterung/Begründung:

Die Entwicklung der ehemaligen Postschule bietet die Möglichkeit gesamtstädtische Bedarfe im soziokulturellen Bereich an einem Standort zu bündeln und Synergien zu nutzen. Das Konzept sieht die Verlagerung des Mehrgenerationenhauses „Bürger- und Kieztreff“, des Angebotes der Flüchtlingskoordinatorin der Stadtverwaltung Luckenwalde sowie des Kinder- und Jugendzentrums KLAB an den Standort der ehemaligen Postschule vor. Das Vorhaben ermöglicht die Sicherung, Erweiterung und Qualifizierung dieser Angebote unter Ausnutzung von Synergien.

Bedarfe

Das in Trägerschaft des Diakonischen Werkes Teltow-Fläming e.V. befindliche Mehrgenerationenhaus „Bürger- und Kieztreff“ am Standort Burg 22d, stellt wichtige soziokulturelle Angebote für vielzählige Zielgruppen, unabhängig von sozialem Status, dem Alter, der Herkunft oder der Religion bereit. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich, u.a. durch die gestiegene Anzahl von Asylsuchenden und –berechtigten, der Bedarf an soziokulturellen Angeboten erhöht.

Angebotsschwerpunkte sind Beratung in sozialen Notlagen, Schuldner-, Sucht- und Familienberatung, Eltern-Kind-Gruppen, Hausaufgabehilfe, offene und generationenübergreifende Treffpunktarbeit/Kiezkaffee, Migrationsfachberatung und Jugendmigrationsdienst. Während der Beratungszeiten kommt es regelmäßig zur Überfüllung, da neben den Erwachsenen meist ganze Familien mit ihren Kleinkindern kommen. Derzeit besuchen durchschnittlich 80 Personen täglich das Mehrgenerationenhaus, in der Spitze bis 170 Personen. Hauptnutzergruppen sind Teens, Jugendliche, Migranten, Einkommensschwache, Senioren und Menschen mit Handicaps. Größtenteils kommen die derzeitigen Besucher aus einkommensschwachen Haushalten, die soziale Mittelschicht bzw. Menschen ohne Problemlagen werden wegen ungenügender Attraktivität am jetzigen Standort kaum erreicht und wegen der beengten Verhältnisse ist die Aufenthaltsdauer der Besucher oftmals nicht sehr groß.

Die Anzahl der Gruppenveranstaltungen wurde daher bereits in den letzten zwei Jahren reduziert, sofern es nicht gelang Ausweichmöglichkeiten in anderen Einrichtungen zu bekommen. Die gegenwärtige Nutzung des Mehrgenerationenhauses durch selbstorganisierende Initiativgruppen ist auf zwei Gruppen beschränkt. Der Bedarf in der Stadt Luckenwalde ist ungleich höher, wie ständige Anfragen an das MGH zeigen. Analog verhält es sich mit der tageweisen Nutzung von Räumen für therapeutische Einzelangebote von externen Trägern im Flüchtlingsbereich. Die Nutzung des Kiezkaffees durch die Bewohner für Veranstaltungszwecke ist derzeit nur am Wochenende realisierbar.

Die zur Deckung des Bedarfes erforderliche Erweiterung und Verbesserung des Angebotes des Mehrgenerationenhauses kann am jetzigen Standort aufgrund mangelnder Barrierefreiheit, fehlenden bzw. nur eingeschränkt nutzbaren Räumlichkeiten und des baulichen und bauordnungsrechtlichen Zustandes – das Eltern-Kind-Zentrum im 1. Obergeschoss musste aus brandschutztechnischen Gründen vor einigen Jahren eingestellt werden – des Objektes nicht realisiert werden. Daher plant der Träger der Einrichtung mittelfristig die Verlagerung des Angebotes des Mehrgenerationenhauses und ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem neuen Standort.

Des Weiteren besteht gesamtstädtisch ein hoher Bedarf an Integrations- und Begegnungsangeboten, der trotz des Engagements mehrerer Akteure (u.a. soziale und Bildungsträger, LK TF, Stadt Luckenwalde, Ehrenamtliche) nicht komplett abgedeckt werden kann, da insbesondere geeignete Räume für Kurse, Unterricht und (interkulturelle) Treffpunkte fehlen. Zum 31.12.2018 lebten 1.579 Ausländer (davon 351 EU-Bürger) in Luckenwalde. Der Ausländeranteil betrug 7,52 %. Unter den Ausländern waren schätzungsweise 1.089 Flüchtlinge, damit war jeder 20. Luckenwalder Flüchtling.

Die Stadt Luckenwalde hat bereits im Jahr 2015 die Stelle einer Flüchtlingskoordinatorin geschaffen und führt zur weiteren Verbesserung der Situation und insbesondere der (Arbeitsmarkt)Integration der Geflüchteten im Rahmen des Stadt-Umland-Wettbewerbs das Projekt „Arbeitsmarktintegration von Geflüchteten (ESF-SUW)“ durch (Projektlaufzeit bis zum 30.06.2021).

Die Verlagerung dieses Angebotes aus dem Rathaus der Stadt Luckenwalde in die ehemalige Postschule, verbessert aufgrund der Niedrigschwelligkeit und den Überschneidungen in den Zielgruppen des MGH den Zugang zu diesen. Synergien bestehen ebenfalls in der gemeinsamen Nutzung von Beratungs- und Gruppenräumen sowie durch ergänzende Angebote in einem Objekt.

Darüber hinaus ist der Fortbestand des Jugendzentrums KLAB (Beelitzer Tor 10) aufgrund fehlender bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen (Barrierefreiheit), baulicher Restriktionen aufgrund des Denkmalsstatus und eines hohen Investitionsbedarfes am derzeitigen Standort kurz- bis mittelfristig nicht gesichert. Die Schaffung eines Ersatzstandortes ist erforderlich.

INSEK Luckenwalde 2030, Stadtumbaustategie, Integriertes Entwicklungskonzept Soziale Stadt

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes Luckenwalde 2030 (2016) sieht die Qualifizierung des MGH "Bürger- und Kieztreff" (hier noch durch die energetische Sanierung des derzeitigen Standortes Burg 22d), die Fortführung der hauptamtlichen Stelle der Flüchtlingskoordinatorin sowie die Entwicklung eines Alternativstandortes für die Jugendeinrichtung KLAB vor.

In der Fortschreibung der Stadtumbaustategie (2018) ist die Sanierung der ehemaligen Postschule zur Verlagerung des Mehrgenerationenhaus und Unterbringung ergänzender Angebote (Flüchtlingsberatung) neben der Schaffung eines Alternativstandortes für die Jugendeinrichtung KLAB eine wesentliche Maßnahme zur Erreichung des Strategischen Ziels „Stärkung des sozialen Zusammenhalts“ in den Quartieren und zur Integration. Mittelfristig sind die Entsiegelung des Hofes zur Gestaltung der Außenanlagen und die Sanierung der Turnhalle vorgesehen.

Die Sanierung des MGH und die Sicherung des Angebotes der Jugendeinrichtung KLAB sind bereits seit der Aufnahme in das Programm Soziale Stadt Zielstellung der Gebietsentwicklung und Bestandteil des Integrierten Handlungskonzept (2012). In der derzeitigen Fortschreibung des Konzeptes sind die Schaffung eines Ersatzstandortes für den KLAB und die Herrichtung eines Begegnungszentrums im Vorderhaus der Poststraße 20 als zentrales Vorhaben benannt.

Standort ehemalige Postschule

Das Gebäude der ehemaligen Postschule wurde um 1850 errichtet und liegt gut erreichbar im Innenstadtbereich der Stadt Luckenwalde und befindet sich komplett im Eigentum der Stadt Luckenwalde. Auf dem ehemaligen Schulstandort befinden sich ein straßenbegleitendes Hauptgebäude (Schulgebäude), eine Turnhalle und ein freistehendes Hinterhofgebäude. Das Hintergebäude wurde bereits im Rahmen des Stadtumbaus modernisiert und wird vom Hort der Kita „Burg“ genutzt. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Kitaplätzen in Luckenwalde befindet sich derzeit als Übergangslösung (bis 2020) eine Kita in Modulbauweise auf dem Hof.

Die Instandsetzung der baulichen Hülle des Vorderhauses und der Rückbau des eingeschossigen Anbaus (ehemalige Mensa) am westlichen Giebel wurden 2009 bis 2011 ebenfalls im Rahmen des Stadtumbaus realisiert. Die Sanierungsmaßnahmen beschränkten sich lediglich auf das äußere des Gebäudes (Fassade, Dach, Fenster und Türen). In der Vergangenheit wurde bereits geprüft das Gebäude als Standort des Stadtarchivs umzunutzen. Hierfür wären umfangreiche und kostenintensive Eingriffe in die statische

Gebäudekonstruktion erforderlich, so dass von einer weiteren Verfolgung dieser Nutzung abgesehen wurde.

Von der Größe der Nutzflächen als auch von der vorhandenen Gebäude- und Hofstruktur eignet sich das Gelände der ehemaligen Postschule optimal, um die bestehenden Bedarfe zusammenzubringen. Die vorhandene Bausubstanz ermöglicht es, die vorgesehenen Nutzungen mit vergleichsweise geringem Aufwand zu realisieren. Durch die Wiedernutzung und Inwertsetzung des historisch und städtebaulich wichtigen Standortes, in direkter Umgebung zu mehreren Baudenkmalen und unter Beibehaltung der baugestalterischen Merkmale, werden zudem baukulturelle Qualitäten in der Stadt verbessert.

Das Gelände Poststraße 20 befindet sich nicht nur in einer zentralen Lage innerhalb Luckenwaldes sondern auch in direkter Umgebung zur betreuten Wohnstätte „Mittendrin“ für Erwachsene mit geistigen und/oder mehrfachen Behinderungen (Puschkinstraße 52), einem Übergangswohnheim für Asylsuchende (Grabenstraße 23) sowie den Wohngebieten „Volltuch“ und „Burg“ (Bestandteil der Gebietskulisse „Soziale Stadt“). Beide Wohngebiete zeichnen sich durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen und eine Bewohnerschaft, die vergleichsweise häufiger von (sozialen) Problemlagen wie Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von Transferleistungen, Armut und Überschuldung betroffen ist, aus. Das Vorhaben ist mit den geplanten Angeboten für die gesamte Stadt Luckenwalde von Bedeutung, aufgrund der räumlichen Nähe zu den o.g. Quartieren und Strukturen aber insbesondere für diese von herausragender Bedeutung.

Vorplanung und Konzept

Die Entwicklung der ehemaligen Postschule zum Mehrgenerationshaus/ Willkommenszentrum und Standort des Jugendclubs KLAB beinhaltet den Innenausbau des derzeit ungenutzten Schulgebäudes sowie notwendige Erweiterungsbauten u.a. zur barrierefreien Erschließung und zur Unterbringung des Jugendclubs. Mittelfristig bieten sich durch die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Sanierung der Turnhalle weitere Synergien.

Grundstückorganisation

Die Grundstücksorganisation (fußläufige Erschließung, Stellplätze, Freiflächen für Nutzungen) soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Gestaltung der Außenbereiche überplant werden. Im Rahmen der Beschäftigung mit dem Projekt wurden bereits zwei grundsätzliche Variante zur konfliktfreien Organisation und Erschließung der verschiedenen Nutzungen (Hintergebäude Hort, Vordergebäude MGH/ Willkommenszentrum, Anbau Jugendclub und perspektivisch Turnhalle) auf dem Grundstück unter Einbezug des von der Stadt erworbenen Grundstücks Grabenstraße 33 erarbeitet.

Gebäudeerschließung

Die Haupteerschließung des Gebäudes wird komplett neu organisiert und hofseitig organisiert. Zur Herstellung der Barrierefreiheit werden die Bestandstreppe im Außenbereich und das innenliegende Treppenhaus (unregelmäßige Höhen der Stufen) abgebrochen. Ein hofseitiger Anbau bildet als offenes Foyer den künftigen Eingang. Die im Treppenauge angeordnete Aufzugsanlage erschließt Erd-, Ober- und Dachgeschoß.

Der nicht-barrierefreie Eingang von der Poststraße dient als Nebeneingang und Rettungsweg. Neben dem zentralen Treppenhaus (1. Rettungsweg) dient eine Fluchttreppe am westlichen Giebel als 2. Rettungsweg. Die Fluchttreppe endet auf dem Dach des Anbaus (Jugendclub), von dem ein Weg auf die Hoffläche führt.

Stellplätze für Kinderwagen und Rollatoren sollen wettergeschützt unter dem Anbau für die Terrasse des Kiezkaffees angeboten werden.

Raumprogramm

Im Erdgeschoß sind das Kiezkaffee mit Terasse als niedrigschwelliges und offenes Angebot, das Willkommensbüro der städtischen Flüchtlingskoordination, das Eltern-Kind-Zentrum (mit Spielbereich) sowie ein multifunktional nutzbarer Raum vorgesehen.

Im Obergeschoss sind vier Büroräume für Einzelberatungen sowie größere multifunktionale Räume für Beratungen, Seminare/Kurse und Therapien geplant.

Im Dachgeschoss sind Büroräume für den Hauptträger und Hauptbetreiber des Hauses sowie Begegnungs- und Beratungsräume vorgesehen.

Mit Ausnahme der Büroräume sind alle Räume unter der Prämisse einer flexiblen und multifunktionalen Nutzbarkeit geplant, um diese an verschiedene Beratungs- und Gruppensituationen (Beratung von Einzelpersonen, Kleingruppen und größeren Gruppen) anpassen zu können und eine größtmögliche Auslastung durch weitere Sozial- und Bildungsträger, Initiativen, Vereinen, Projekten und (privaten) Dritten für Bewegungsangebote, Tanzabende, Kurse, Informations- und sonstigen Veranstaltungen zu erreichen.

Sanitärbereiche befinden sich im EG, OG und DG. Rollstuhlgerechte Toiletten und Wickelbereiche sind im EG und OG vorhanden.

Im Kellergeschoß sind die notwendigen Haustechnik- und –anschlussräume sowie Lagermöglichkeiten untergebracht.

Jugendclub

Der Jugendclub ist als getrennte Einheit in einem eingeschossigen Anbau am Westgiebel in Verbindung mit Teilen des Kellergeschosses organisiert.

Die Erschließung des Jugendclubs erfolgt ebenfalls über den Hof. Der Anbau befindet sich unterhalb des Straßenniveaus auf dem Niveau des Kellergeschoßes. Hierfür ist hofseitig ein Teil der Freiflächen abzugraben. Der Niveauunterschied wird durch die Anlage einer Treppe mit Sitzstufen ausgeglichen, wodurch zugleich ein eigener Freiraum für den Jugendclub entsteht. Mittels eines Hubliftes ist der Jugendclub auch barrierefrei erreichbar.

Die Räume des Jugendclubs sind ebenfalls flexibel und multifunktional nutzbar. Der Anbau beherbergt einen offenen Empfangsbereich mit Tresen sowie zwei weitere Räume. Im Kellergeschoß des Bestandsgebäudes sind neben dem Büro- und Beratungsraum, ein Probe-, ein Fitness- und ein Lagerraum sowie die Sanitärbereiche (auch rollstuhlgerecht) angeordnet.

Nachhaltigkeit

Die Wärmeversorgung soll über die in der Poststraße anliegende Fernwärmeleitung erfolgen. Die Möglichkeit Photovoltaikanlagen auf der straßenseitigen Dachfläche zu installieren soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Finanzierung

Gemäß der Kostenaufstellung des Objektplaners vom 23.10.2018 betragen die Gesamtkosten zur Realisierung des Vorhabens inklusive der Photovoltaikanlage ca. 2.050.000 EURO.

- Sanierung Bestandsgebäude ca. 1.550.000 EURO
- Anbau Foyer und Kiezkaffee ca. 330.000 EURO
- Anbau Jugendclub ca. 125.000 EURO
- Photovoltaikanlage ca. 45.000 EURO
- Gesamtkosten ca. 2.050.000 EURO

Zur Finanzierung des Vorhabens sollen Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau – Teilprogramm RSI soziale Infrastruktur eingesetzt werden. Ein Bauherrenanteil von

mindestens 10 % ist zu leisten.

- Fördermittel (Bund / Land) 1.845.000 EURO
- Bauherrenanteil (Stadt) 205.000 EURO
- Gesamtfinanzierung 2.050.000 EURO

Für die Finanzierung stehen bereits Fördermittel in Höhe von ca. 1.146.000 EURO zur Verfügung (Restmittel und Verpflichtungsermächtigung für die HHJ 2019-2021). Zur Ausfinanzierung des Projektes wurde ein Förderantrag über die restliche Finanzierungssumme gestellt. Der erforderliche Eigenanteil für die bewilligten und beantragten Fördermittel wurde bereits im Rahmen der Haushalts- und Investitionsplanung eingeplant.