

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/134/2009**

Datum: 09.03.2009

zur Behandlung in Sitzung:  
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:

40 - Amt für Bildung, Jugend  
und Sport

**Betrifft: Bürgerbildungszentrum am Standort Puschkinstraße 13  
- Beschluss über die Fortführung der Planungen**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bildung, Jugend und Sport	01.04.2009	Vorberatung
Finanzausschuss	02.04.2009	Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	07.04.2009	Vorberatung
Ausschuss für Kultur, Soziales und Integration	21.04.2009	Vorberatung
Hauptausschuss	23.04.2009	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	30.04.2009	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Fortführung der Planungen für das „Bürgerbildungszentrum“ am Standort Puschkinstraße 13 zu.

Boginski  
Bürgermeister

...

**Anlagen:**

Anlage 1 - Übersicht: Grobkalkulation der Bau- und Sanierungskosten sowie der Kosten einer Nachnutzung unter den Aspekten a) Kostenmiete warm ohne reduzierte Heiz- und Betriebskosten und b) Kostenmiete warm mit reduzierten Heiz- und Betriebskosten  
(Zahlen in ca. Angaben)

Anlage 2 - „Bildung im Zentrum“ - Konzeption zur Betreibung eines Hauses für lebenslanges Lernen und bürgerschaftliches Engagement in Eberswalde sowie Kostenschätzung zur Sanierung des Gebäudes Puschkinstraße 13

Finanzielle Auswirkungen:		VwHH <input type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		VmHH <input checked="" type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:		HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
<b>I Ausgaben/ Einnahmen</b>	HHjahr: 2009	76110.95000	500.000,00 €	ca. 25.000,00 €
	HHjahr: 2010	76110.95000	1.500.000,00 €	
	HHjahr: 2011	76110.95000	1.000.000,00 €	
	HHjahr:			
	Gesamtkosten:		3.000.000,00 €	ca. 25.000,00 €
Folgekosten pro Jahr:				
<b>II Finanzierungsquellen:</b>		HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :		76110.36120	2.250.000,00 €	
b)sonst. zweckgeb. Einn.:				
c) Eigenmittel der Stadt:			750.000,00 €	
d) :				
e):				
Mitzeichnung Amtsleiter/in:			Mitzeichnung AL Kämmerei:	
Erläuterung: Wird das Bürgerbildungszentrum als förderfähiges Projekt anerkannt, erfolgt eine anteilige Erstattung der Planungskosten.				

**Sachverhaltsdarstellung:**

Bereits im Erarbeitungsprozess der INSEK-Maßnahmen entstand im Jahr 2006 die Idee ein Haus des Wissens/Bürgers in der Stadt Eberswalde zu etablieren.

Unterschiedliche Standorte wurden im weiteren Diskussionsprozess betrachtet. Eine endgültige Favorisierung des Standortes Puschkinstraße 13 erfolgte im November 2008 nach einem Gespräch mit Vertretern des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) sowie des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) in der Stadt Eberswalde.

...

Im Anschluss daran fand eine Gesamtabstimmung zwischen dem Landesamt für Bauen und Verkehr und dem zuständigen Ministerium (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - MIR) statt. Im Ergebnis dieser Gesamtabstimmung wurden folgende Schwerpunkte als Profil für die weitere Programmplanung des EFRE/Nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Eberswalde mitgeteilt:

- Städtebaulich-funktionale Stärkung der Innenstadt
- Finowkanal-Bereich
- Erlebnisachse Schwärzetal
- bau- und technikkulturelles sowie stadtgeschichtliches Erbe.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, dass in der 1. Programmetappe bis 2010 u. a. mit dem „Bürgerbildungszentrum“ in der Puschkinstraße 13 begonnen werden sollte (Starterprojekt).

Noch im November begann die Stadtverwaltung mit Hochdruck das Projekt voranzutreiben. Sie beauftragte die Stiftung Sozialpädagogisches Institut Berlin „Walter May“, Niederlassung Brandenburg, mit der Erarbeitung einer inhaltlichen Konzeption und einer Grobkostenschätzung zur Sanierung des Gebäudes Puschkinstraße 13.

Folgende inhaltliche Schwerpunktsetzung für das „Bürgerbildungszentrum“ sollte dabei realisiert werden:

- Schaffung eines Ortes der Kommunikation und Kooperation für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Eberswalde,
- Bündelung und Stärkung der bildungsbezogenen Infrastruktur,
- Aktivierung und Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements
- Barrierefreiheit - Teilhabe für alle,
- Realisierbarkeit der Betreibung mit minimalen Folgekosten für die Stadt.

Die inhaltliche Konzeption zur Betreibung eines Hauses für lebenslanges Lernen und bürgerschaftliches Engagement in Eberswalde sowie die Grobkostenschätzung zur Sanierung des Gebäudes Puschkinstraße 13 liegt als Anlage 2 bei. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung der Aktivitäten, die für die Erstellung der Konzeption notwendig war.

Bezüglich einer zukünftigen Nutzung wurden mit 28 Vereinen und Akteuren der Stadt Gespräche geführt. 17 Vereine sind an einer dauerhaften bzw. zeitweisen Nutzung von Räumlichkeiten interessiert (offene Bereiche bzw. multifunktionale Angebote). Bereits in der jetzigen Planungsphase wird eine hohe potenzielle Auslastung erzielt (ca. 1.400 qm belegbar plus Angebote im offenen Bereich). Ein hoher Auslastungsgrad sowie eine damit

verbundene finanzielle Nachhaltigkeit wären damit gegeben. Dabei wurde vorrangig Augenmerk auf freie Träger gelegt, die über eine langjährige Projekterfahrung verfügen und somit mehr Sicherheit für eine Nachhaltigkeit garantieren. Aufgrund der bisher geplanten Kostenmiete (warm) bietet das Bürgerbildungszentrum am Standort Puschkinstraße 13 allen Trägern die Chance, bei der Beantragung von Projektförderungen eher berücksichtigt zu werden, da ein höherer Kostenanteil für die inhaltliche Arbeit zur Verfügung steht und der Aufwand für eventuell zu kalkulierende Betriebskosten eines Projektes sich verringern würden.

Drei Varianten zur Sanierung der Puschkinstraße 13 wurden betrachtet.

Vorbemerkungen (Angaben zu Grundstück und Gebäude):

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde. Das Gebäude steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Es wurde 1891/92 als Mädchenschule, der Anbau, in dem sich die Aula befindet, 1907 errichtet. Das Grundstück hat eine Größe von 2.858 qm mit einer Gebäudenutzfläche von ca. 2.500 qm. Auf Flure, Treppenhäuser und Sanitärräume entfallen ca. 800 qm, so dass ca. 1.700 qm Nutzfläche zur Verfügung stehen.

Es befinden sich insgesamt 46 vermietbare Räume zuzüglich der Aula im Gebäude.

Drei Varianten wurden in Anlehnung an die Planungsphase 1 der HOAI untersucht. Sie werden im Folgenden grob umrissen:

**Variante 1:**

Das Gebäude bleibt in seiner vorhandenen Form erhalten. Die Raumzuschnitte werden nicht verändert. Es erfolgt ein Abriss des kleinen Anbaus am Ende des Gebäudes. Die Bau- und Sanierungskosten betragen ca. 3,1 Mio. €. Erwerb des südwestlich anschließenden Flurstückes 1220 mit einer Fläche von 770 qm.

**Variante 2:**

Der hintere Teil des Gebäudes, in dem sich die Aula befindet, wird abgerissen. Die Raumzuschnitte werden nicht verändert. Neubau eines Versammlungsraumes (ca. 160 qm) im Hof. Die Bau- und Sanierungskosten betragen ca. 3,3 Mio. €. Erwerb des südwestlich anschließenden Flurstückes 1220 mit einer Fläche von 770 qm.

**Variante 3:**

Der hintere Teil des Gebäudes, in dem sich die Aula befindet, wird abgerissen. Im 2. Obergeschoss des Vorderhauses werden drei Räume zu einem Versammlungsraum von ca. 170 qm zusammengelegt. Die Bau- und Sanierungskosten betragen ca. 3,0 Mio. €. Erwerb des südwestlich anschließenden Flurstückes 1220 mit einer Fläche von 770 qm.

...

In der Übersicht (Anlage 1) ist eine Grobkalkulation der Bau- und Sanierungskosten sowie der Kosten einer Nachnutzung unter den Aspekten a) Kostenmiete warm ohne reduzierte Heiz- und Betriebskosten und b) Kostenmiete warm mit reduzierten Heiz- und Betriebskosten dargestellt. Wobei hier zu beachten ist, dass bei einer Kostenmiete warm mit reduzierten Heiz- und Betriebskosten eine Schätzung zugrunde gelegt wurde. Hierzu muss eine energetische Untersuchung beauftragt werden, die eine bessere und kostenschärfere Einschätzung von Nachfolgekosten ergibt. Durch die Kombination des Erneuerbaren Energiengesetzes 2009 und des Erneuerbaren Wärmegesetzes 2009 in Verbindung mit der Energieeinsparverordnung 2007 ist eine weitergehende Reduzierung möglich.

Um eine für den Haushalt der Stadt Eberswalde in der Nachnutzung tragbare langfristige Nutzung des Bürgerbildungszentrums am Standort Puschkinstraße 13 zu ermöglichen, ist eine Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen der drei Varianten erforderlich.

Diese ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zielführend, da Grundlage für eine objektbezogene Variantendiskussion ein so genanntes Bau- und Raumprogramm und eine darauf aufbauende detailliertere Planung bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 nach HOAI sein sollte.

Die Ergebnisse dieser weiteren Untersuchungen geben den Entscheidungsträgern der Stadt erst genügend Sicherheit. Die Fortführung der Planung ist daher aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich.

Nach Abschluss der Planungsphase 2 gemäß HOAI erfolgt die Beteiligung der politischen Gremien mit dem Ziel der Beschlussfassung über eine Vorzugsvariante und die entsprechende Antragstellung beim LBV.