

Beschlussvorlage für die 38. Mitgliederversammlung am 14.11.2024

TOP: 7

Temporäre Anmietung des Gebäudes "Die Welle" als Übergangslösung für das Kommunale Studieninstitut

Beschlussvorschlag:

Die Mitgliederversammlung möge beschließen:

1. Der Vorstand wird ermächtigt, für das Studieninstitut am Standort Magdeburg einen Mietvertrag mit der AW Management GmbH & Co. KG für das Objekt "Die Welle" (August-Bebel-Damm 24-30, 39126 Magdeburg) gemäß den Eckpunkten in der Begründung in den Vertragsdetails weiter zu verhandeln und den Mietvertrag verbindlich abzuschließen.
2. Eine Anpassung des Umlagesatzes zur Deckung der Aufwendungen ist spätestens ab Januar 2026 vorzusehen und spätestens in der Mitgliederversammlung im November 2025 zu beschließen.

Begründung:

Die temporäre Anmietung des Gebäudes "Die Welle" bietet eine angemessene Übergangslösung für das Kommunale Studieninstitut aufgrund der folgenden Punkte:

1. Ausgangssituation:

- Am bisherigen Standort Albrechtstraße besteht zusätzlich zum anstehenden Modernisierungsbedarf eine akute Gefährdungslage durch herabfallende Fassadenteile, verursacht durch bauliche Mängel, die nach ersten Aussagen eines externen Baugutachters auf fehlerhafte Sanierungsmaßnahmen um das Jahr 2000 herum und jahrelange minimale bauliche Unterhaltung gleichermaßen zurückzuführen sind.
- Die Verkehrssicherheit ist massiv beeinträchtigt, sodass umfangreiche und kostspielige Sicherungsmaßnahmen notwendig sind, die allein nach erster Sichtung grob auf rund 875.000 € geschätzt werden (entspricht einem Umlagewert von 0,40 € pro Einwohner).
- Eine Begutachtung durch die Feuerwehr hinsichtlich des Brandschutzes steht aus und kann Schließungen von Lehrräumen (insbesondere Dachgeschoss Haus 1) zur Folge haben.
- Die Aufrechterhaltung des Lehrbetriebs und die Abwendung von Gefahren für Gesundheit und Leben von Teilnehmenden und Lehrenden sowie damit einhergehende Haftungsrisiken für Personen- und Sachschäden erfordern dringend eine alternative Lösung.

- Diese Thematik trifft zusätzlich auf den von der Institutsleitung bezifferten Aufwand zur dringend notwendigen Modernisierung des Gebäudes, die mindestens eine zusätzliche Umlage zwischen 0,46 € und 1,77 € erfordert (vgl. Sachstandsbericht vom 07.10.2024).

2. Lösungsansatz:

- Die Anmietung der sog. "Welle" als temporäre Übergangslösung über einen Zeitraum von fünf Jahren ermöglicht die sofortige Gefahrenabwehr und die Sicherstellung eines ununterbrochenen Lehrbetriebs.

- Diese Maßnahme schafft zeitliche Spielräume, um strategische Entscheidungen zur Zukunft des Gebäudes Albrechtstraße zu treffen und die längerfristige Perspektive des Landkreistages zu klären.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

- Die jährliche Grundmiete beträgt auf der Basis des vorliegenden Angebots 748.960 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 149.952 €, was rechnerisch einem Umlagewert von 0,41 € pro Einwohner entspricht. Die Miete ist verbraucherindexbasiert.

- Damit stellt die Anmietung der "Welle" eine deutlich kostengünstigere Alternative zur umfassenden Sanierung des Bestandsgebäudes dar und bietet gleichzeitig eine moderne und sichere Lernumgebung.

4. Vorteile der Übergangslösung:

- Durch die Anmietung kann eine sofortige Gefahrenabwehr gewährleistet und der Lehrbetrieb unterbrechungsfrei fortgesetzt werden.

- Die „Welle“ bietet eine moderne Lernumgebung mit guter Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) und infrastrukturellen Vorteilen, wie der Möglichkeit zur Mitnutzung der Werkskantine.

- Diese Lösung verschafft wertvolle Zeit für die Entwicklung langfristiger und fundierter Entscheidungsgrundlagen für die weitere Standortplanung am Objekt Albrechtstraße und erlaubt eine flexible Anpassung an zukünftige Anforderungen.

Magdeburg, den 29.10.2024

gez. Prof. Dr. Dirk Furchert

Institutsleiter