

Unterbringung SIKOSA – Probleme, Szenarien, Lösungsvorschläge

Informationen für das Präsidium des SGSA

Dr. Marcus Waselewski, Vorstandsvorsitzender SIKOSA
Prof. Dr. Dirk Furchert, Institutsleiter SIKOSA
Magdeburg, 02.12.2024

1

Themen des Vortrags

Problemlage

Szenarien des aktuellen und weiteren Weges

Szenario-Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit

Lösungsvorschläge

2

Themen des Vortrags

Problemlage

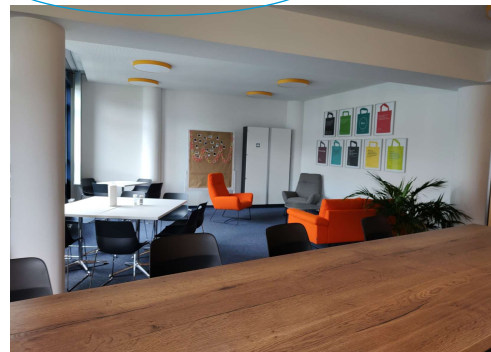
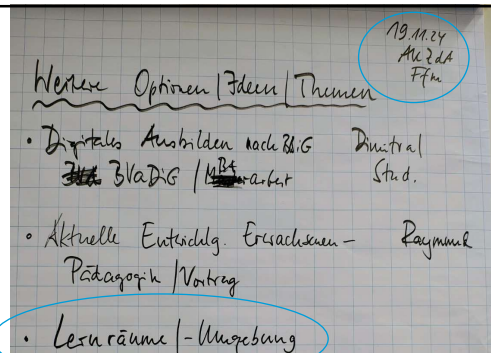
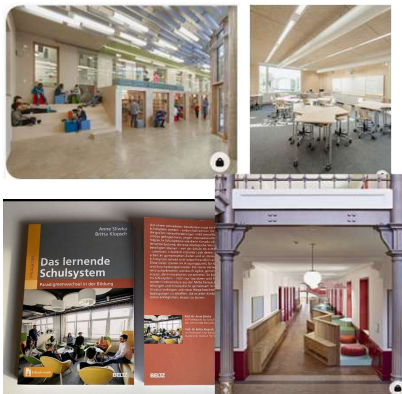
Szenarien des aktuellen und weiteren Weges

Szenario-Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit

Lösungsvorschläge

3

Thema bundesweit: Lern-Räume



4

Aktuelle Befragung von Teilnehmern/ -innen in Lehrgängen

- **Parksituation** - sehr oft benannt - "katastrophal", "furchtbar"
- **fehlende Räume für die Pause**, "kein Pausenraum, wo Snacks oder Getränke angeboten"; "keine wirklichen Möglichkeiten zur Pausengestaltung in der SIKOSA"
- **"Sommer zu warm, Winter zu kalt, Durchzug", "zu stickig"; "Im Sommer ist es in den oberen Räumen nicht auszuhalten"**
- **"Die Räume sind für die Klassenstärke und das benötigte Material zu klein";** „zu wenig Platz für 3 DVPs, wenn man zu zweit sitzt! (mehrfach); **"Akustik ist teilweise nicht so gut"; "nicht zeitgemäß"**
- **"innerhalb der Unterrichtsräume wird die Mindestbreite an Fluchtwegen nicht eingehalten. Personen, die nicht an der Tür sitzen, haben keine geeignete Fluchtmöglichkeit"**
- **Sanitäre Einrichtungen "in die Jahre gekommen", "sanierungsbedürftig", "desolater Zustand", "manchmal unangenehmer Geruch", "stockender Geruch"; "Im Keller riecht es ... nach Schimmel"**
- **"Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand. Beispiele: abfallender Putz im Gebäude; meist veraltete und verschlissene allgemeine Ausstattung in den Unterrichtsräumen; außenliegender Sonnenschutz fehlt; Fußboden zerkratzt; Steckdosen und elektrische Leitungen weisen auch entsprechendes optisches Alter auf; aufgrund der Enge des Raumes und der Menge an Personen entstehen viele Gefahrenquellen (Bsp. Stolperfallen durch Kabel, Taschen am Boden)"**

5

"Mit
Lernbedingungen
aus dem
19. Jahrhundert
können wir keine
Beschäftigten für
das
21. Jahrhundert
qualifizieren"

Strukturelle Defizite: Räume entsprechen preußischer Grundstruktur; zu kleine Unterrichtsräume (½ Meter für Dozenten); fehlende Flächen für moderne Lernformen; ungünstiges Verhältnis Nutz- zu Verkehrsflächen

Technische Mängel: Veraltetes Heizsystem mit Ausfällen; Unzureichende Gebäudesteuerung; Fehlende energetische Sanierung, Bauliche Schäden (Innenputz, eindringendes Wasser, Toiletten), häufige Ausfälle bei Basisversorgung (Wasser, Toiletten)

Sicherheitsrisiken: Brandschutzmängel, unkontrollierte Zugangsmöglichkeiten, mehrfacher Beschuss (polizeilich gemeldet)

Konsequenzen: Hohe Betriebskosten (250 T€/Jahr); Kritik von allen Seiten (Teilnehmende, Lehrende, Behörden); unattraktives Image der kommunalen Arbeitgeber

**Keine angemessene Lernumgebung =
keine Grundlage für moderne Lernkonzepte**

6



7



8

Themen des Vortrags

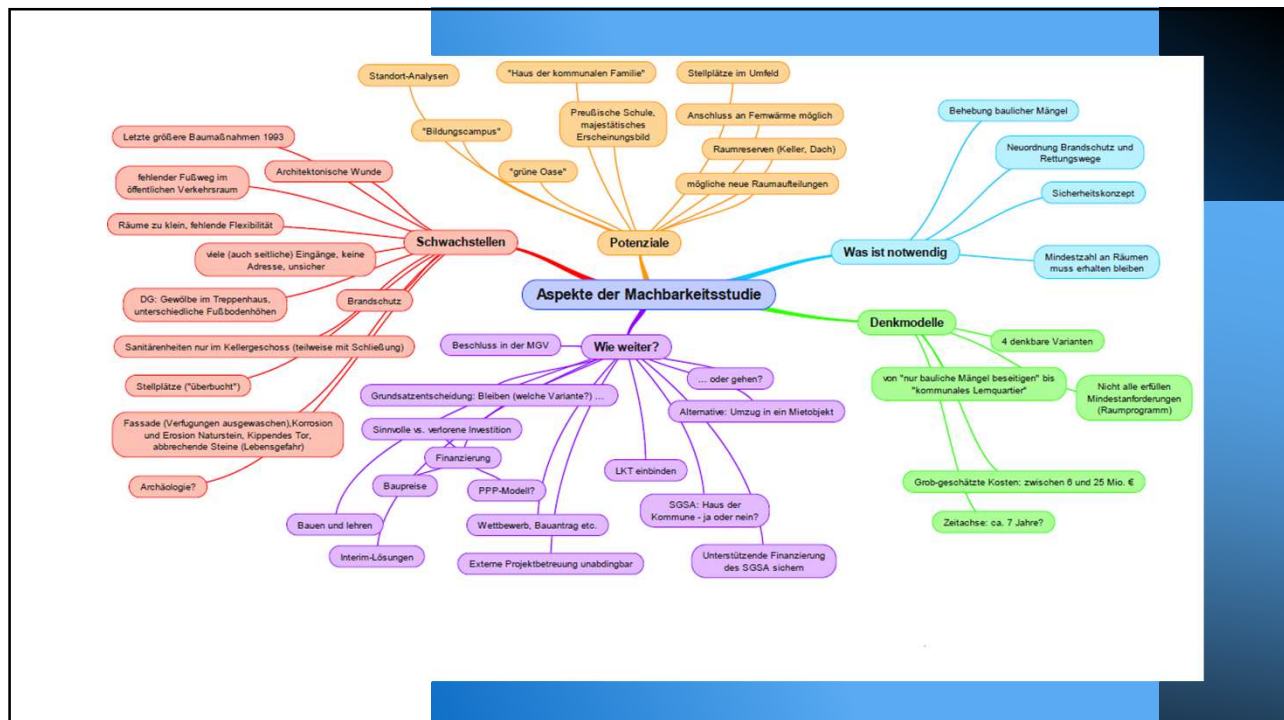
Problemlage

Szenarien des aktuellen und weiteren Weges

Szenario-Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit

Lösungsvorschläge

9



10

Flächen SIKOSA

Anzahl	Raum	Personen		Raum	gesamt	min Fläche	max Fläche	min Fläche	max Fläche	min Fläche	max Fläche
		pro Raum	Personen								
Nutzflächen											
SIKOSA Studieninstitut für kommunale Verwaltung Sachsen-Anhalt e.V.											
2 NUF Büroverbleib SIKOSA											
1	Lehrerzimmer (Teinengestell)	10	10	20 m²	30 m²	20 m²	30 m²				
1	Lehrerzimmer (neue Desks)	10	10	20 m²	30 m²	20 m²	30 m²				
1	Büro Sachverständiger/Steuerberater	2	2	24 m²	36 m²	24 m²	36 m²				
1	Büro mit 1 Arbeitsplatz	1	5	12 m²	18 m²	12 m²	18 m²				
1	Büro mit 2 Arbeitsplätzen	2	10	18 m²	24 m²	18 m²	24 m²				
1	großer Besprechungsraum			60 m²	60 m²	60 m²	60 m²				
1	Multifunktionsraum			18 m²	24 m²	18 m²	24 m²				
1	Technische			12 m²	18 m²	12 m²	18 m²				
1	1. Hilfe Raum			8 m²	12 m²	8 m²	12 m²				
1	Drucker-Raum			8 m²	12 m²	8 m²	12 m²				
1	Kopierzimmer			10 m²	15 m²	10 m²	15 m²				
4 NUF Lager											
6	Lehrmittelraum			4 m²	6 m²	24 m²	36 m²				
2	Lager Büro- und Lehrmaterial			10 m²	15 m²	20 m²	30 m²				
1	Archiv			100 m²	200 m²	100 m²	200 m²				
2	Stahl-Lager			40 m²	50 m²	80 m²	100 m²				
2	Putzmittelraum			6 m²	10 m²	12 m²	20 m²				
5 NUF Bildung											
12	Lehrungsraum	30	300	75 m²	90 m²	900 m²	1.080 m²				
4	Seminarräume	25	100	63 m²	75 m²	250 m²	300 m²				
1	Aula	60	30	165 m²	180 m²	165 m²	180 m²				
1	Hörsaal	60	60	195 m²	195 m²	195 m²	195 m²				
1	Tageungsraum	90	90	180 m²	180 m²	180 m²	180 m²				
6	Kommunikationsraum	15	90	30 m²	30 m²	180 m²	180 m²				
1	Multimedienraum	1	1	12 m²	12 m²	12 m²	12 m²				
1	Prüfungsraum (mündlich)	7	7	25 m²	30 m²	25 m²	30 m²				
7 NUF Sonstige (WCs)											
1	WC-Anlagen			175 m²	230 m²	175 m²	230 m²				
8 IT Technik											
2	Serverraum			12 m²	20 m²	24 m²	40 m²				
9 VT Verkehrsfläche											
1	Eingang mit Zugangskontrolle					0 m²	0 m²				
1	Schließfach-Anlage					0 m²	0 m²				
0	Cafeteria			40 m²	50 m²	0 m²	0 m²				
SUMME											
					625	3.706 m²	3.305 m²				
40 PKW-Stellplätze											
20 Fahrrad-Stellplätze											

ca. 3.000m²

Mittelwert
75 m² / Person

Flächen SGSA

Anzahl	Raum	Personen		Raum	gesamt	min Fläche	max Fläche	min Fläche	max Fläche
		pro Raum	Personen						
Nutzflächen									
SGSA Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt									
2 NUF Büroverbleib SGSA									
20	Einzelbüros	20	22 m²	25 m²	440 m²	500 m²			
2	kleine Besprechungsräume	15	20 m²	30 m²	30 m²	40 m²			
1	großer Besprechungsraum	60 m²	75 m²	60 m²	75 m²				
3	Technische	6 m²	8 m²	18 m²	24 m²				
1	Persönlichkeitsbüro	12 m²	25 m²	12 m²	25 m²				
4 NUF Lager									
1	Bücherei	25 m²	30 m²	25 m²	30 m²				
1	Archiv	120 m²	120 m²	120 m²	120 m²				
7 NUF Sonstige (WCs)									
6	WC-Anlagen	5 m²	6 m²	30 m²	36 m²				
8 IT Technik									
1	Technikraum für Server, Kopierer	12 m²	15 m²	12 m²	15 m²				
9 VT Verkehrsfläche									
1	separater Eingang / Empfang	20 m²	20 m²	50 m²	50 m²				
SUMME									
		20	307 m²	374	777 m²	915 m²			
20 PKW-Stellplätze									
5	Fahrrad-Stellplätze								
2	E-Ladestation für PKWs								

ca. 900m²

Mittelwert
23 m² / Person

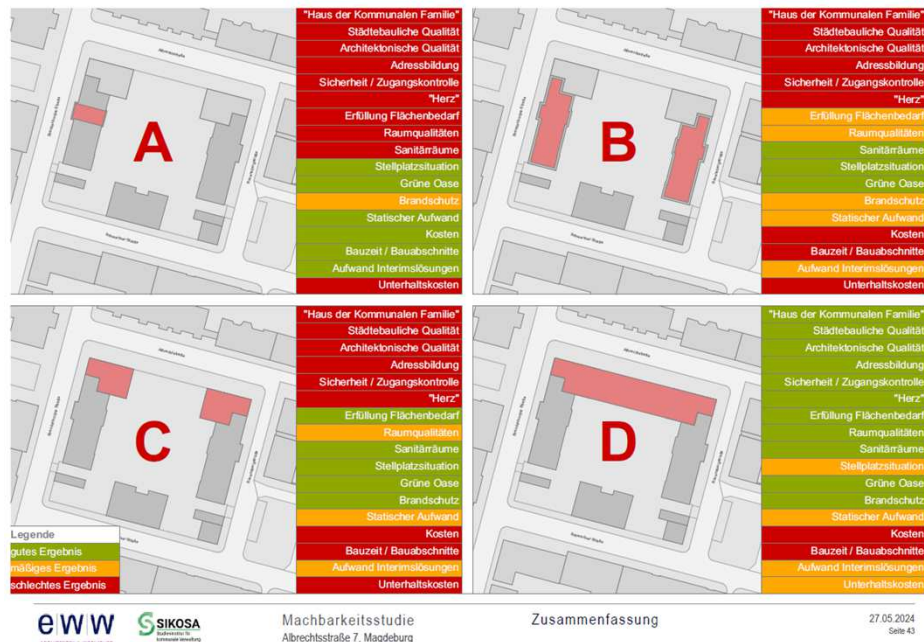
eww

SIKOSA

Machbarkeitsstudie
Albrechtsstraße 7, Magdeburg

Umsetzung der Flächenanforderungen

27.05.2024
Seite 18



13

Das Gutachten von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Krykalla bewertet den Zustand der denkmalgeschützten Gebäude in der Albrechtsstraße 7, Magdeburg. **Die Gefährdungslage wird im Gutachten als ernst und unmittelbar eingestuft.** Durch die beschriebenen Bauschäden, insbesondere lose Fassadenteile, abgebrochene Zierelemente und herausgefallene Mauerwerksfugen, besteht ein akutes Risiko, dass Teile der Fassade unkontrolliert herabfallen. **Dies stellt eine direkte Gefahr für Personen dar,** die sich in der Nähe der Gebäude oder in den Zugangsbereichen aufhalten.

Kostenschätzung Sicherung:

- Sicherung Haus 1: 316.000 €
- Sicherung Haus 2: 320.000 €
- Sicherung Haus 3: 210.000 €
- Toranlagen: 68.000 €
- Sicherung gesamt: 912.000 € (bis 1.190.000 €)

Kosten

- Wiederherstellung SIKOSA: 1.895.000 €
- Wiederherstellung LKT: 510.000 €
- Wiederherstellung Gemeinsame Tore: 145.000 €

Gesamtkosten: 2.550.000 € (bis 3.320.000 €)

Dipl.-Ing. (FH)
Gerhard Krykalla
von der Industrie- und Handelskammer Magdeburg öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

2010 Magdeburg, Taxisstraße 4 · Telefon 0391 123584 · E-Mail 0391 123584-0 · Internet www.krykalla.de · E-Mail und@gerhardkrykalla.de

Gutachten

Gutachten Nr.: 2024-038-0-PS

zum Grundstück: Albrechtsstraße 7
39104 Magdeburg

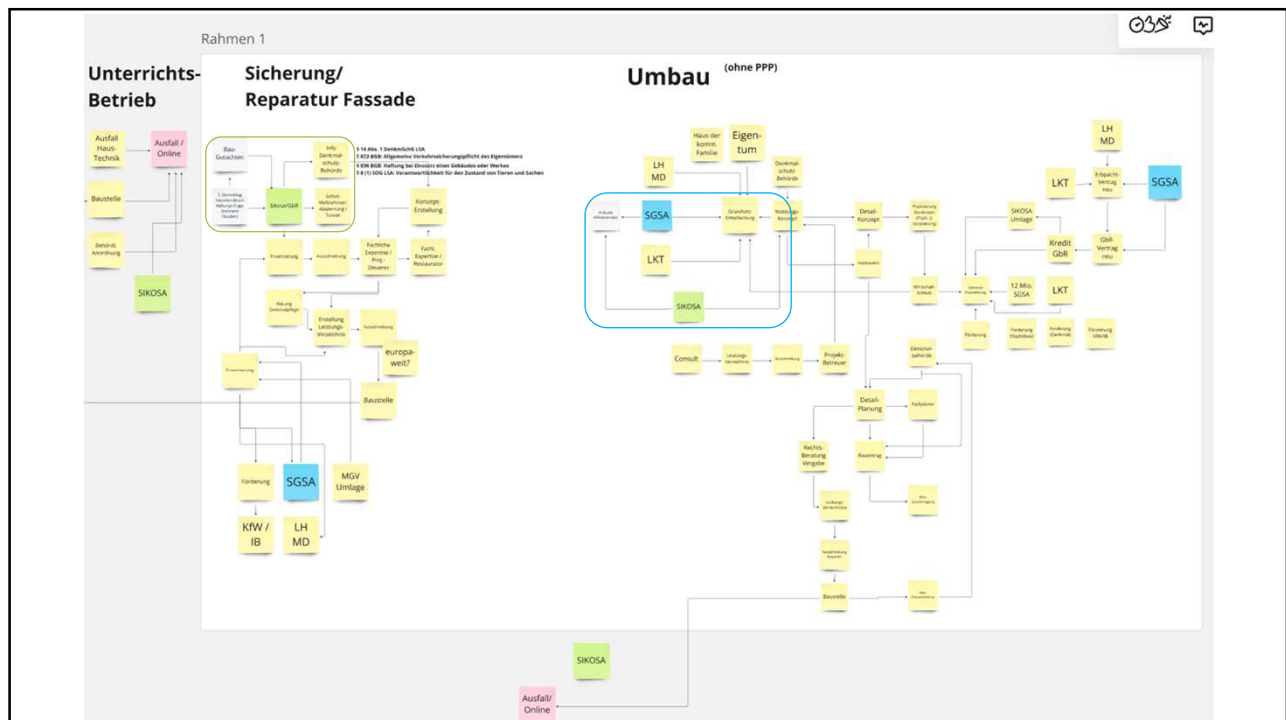
Auftraggeber: Studieninstitut für kommunale Verwaltung e.V.
Albrechtsstraße 7
39104 Magdeburg

Auftrag vom: 21.10.2024

Dieses Gutachten umfasst 24 Seiten und 2 Anlagen.

Magdeburg, 05.11.2024

14



Offene Fragen (I)

- Wo und wie lernen unsere Beschäftigten und Beamten/-innen gern und erfolgreich? Welche Lernbedingungen motivieren Sie?
- Wie ist kommunales Geld für Bildung effektiv angelegt? Wie übersetzen wir aktuelle Erwartungen in zeitgemäße Raumkonzepte als Basis für moderne didaktische Konzepte?
- Was alles ist notwendig, um ein solch komplexes Infrastrukturprojekt personell und kompetent bewältigen zu können?
- ...

17

Offene Fragen (II)

- Welchen finanziellen Beitrag können und wollen unsere Mitglieder leisten?
- Wie verteilen wir Investitionslasten zwischen den Akteuren gerecht und transparent?
- Wie positionieren sich die beteiligten Akteure (SGSA, LKT, Landeshauptstadt) zum Vorhaben?
- ...
- Wie gewinnen wir Zeit für eine strategische Gesamtlösung?

18

Themen des Vortrags

Problemlage

Szenarien des aktuellen und weiteren Weges

Szenario-Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit

Lösungsvorschläge

19

Szenario-Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit

- Option 1: Umbau (vier Varianten)
- Option 2: Umzug in Neubau



Ansprechpartner: M.D. Herrmann, K. Kasper, J. Kasper, J. Kasper
Ansprechpartner: Herrmann, Kasper, Kasper, Kasper
Telefon: 0391 430000 | E-Mail: info@mdth.de

Mapleburger Freiheit 100 | 06100 Dessau-Roßlau | 06100

SKR04 Studieninstitut für kommunale
z.H. Herrn Prof. Dr. Fuchert
Albrechtstr. 7
35108 Mapleburg

Mapleburg Mapleburg
Ansprechpartner: Herrmann, Kasper, Kasper, Kasper
Telefon: 0391 430000 | Fax: 0391 430001
E-Mail: info@mdth.de

Bescheinigung der Plausibilität der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie des Sachstandsberichts Albrechtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie den Sachstandsbericht Albrechtstraße mit Stand 07.10.2024 auf Plausibilität überprüft.

Konkret wurden folgende Zahlen geprüft:

- Vergleich der Baukosten anhand der Machbarkeitsstudie
- Projektsteuerungsleistungen laut Angeboten
- Mieten laut Angeboten
- Voraussichtliche Kostensteigerungen
- Angemessenheit des Zinsfußes
- Überprüfung der Rechenoperationen über den maßgeblichen Vergleichszeitraum

Sämtliche von uns überprüften Zahlen entsprechen den vorliegenden Angeboten und Hochrechnungen von Fachkundigen Dritten. Die Schätzungen sind vorsichtig und plausibel vorgenommen worden. Die Annahmen wurden transparent dargestellt und sind stichhaltig.

Der Sachstandsbericht wurde mit der notwendigen Sorgfalt erstellt und die enthaltenen Zahlen wurden von uns auf Plausibilität überprüft. Änderungen oder Ergänzungen sind aus unserer Sicht nicht vorzunehmen.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Monika Kasper
Steuerberatungsgesellschaft
Mapleburger Freiheit
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Mapleburg | Burg | Gerthof | Ochtersleben | Schönebeck | Staufurt

20

Option 1: Szenario Kostenbetrachtung

Variante	Gesamt 15 J.	jährlich	Umlage je EW	mit 12 Mio. SGSA
A	15.277.892 €	1.018.526 €	0,47 €	0,10 €
B	18.800.736 €	1.253.382 €	0,57 €	0,21 €
C	32.277.189 €	2.151.813 €	0,99 €	0,62 €
D	57.780.876 €	3.852.058 €	1,77 €	1,40 €

23



Option 2 - Umzug

- **Vier Mietangebote für Neubauten zur Verfügung:**
 - **Halberstädter Straße:** Eigener Neubau für das Institut.
 - **Hasselbachstraße, Universitätsplatz, M1 Magdeburger Tor:** Integration in größere Neubauten.
- **Vorteile:** Moderne Architektur, flexible Räume, planbare Kosten über 15 Jahre.
- **Kosten:** Mietkosten zwischen 13 und 16 Mio. Euro für 15 Jahre, abhängig vom Standort.
- **Zeitraumen:** Umzug bis 2028 möglich, schnelle Umsetzung ohne Bauzeitverzögerungen.

24

Objekt	Gesamt- miete	Gesamt 15 J.	jährlich	Umlage je EW	mit 12 Mio. SGSA
Damaschkepl. M1	23,00 €	13.248.000 €	883.200 €	0,41 €	0,04 €
Hasselbachstr.	23,75 €	13.680.000 €	912.000 €	0,42 €	0,05 €
Uni-Platz	28,30 €	16.300.800 €	1.086.720 €	0,50 €	0,13 €
Halberst. Str.	22,85 €	13.161.600 €	877.440 €	0,40 €	0,04 €

Option 2: Szenario Kostenbetrachtung

25

Themen des Vortrags

Problemlage

Szenarien des aktuellen und weiteren Weges

Szenario-Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit

Lösungsvorschläge

26



$$\begin{aligned} & 748.960 \\ + & 149.952 \\ = & 898.912 \\ = & 0,41 \text{ €/EW} \end{aligned}$$



Sikosa Studieninstitut für kommunale Verwaltung
Sachsen-Anhalt e.V.
Herr Prof. Dr. Furchert
Postfach 40 26
39015 Magdeburg

Ihr Gesprächspartner: **Mirko Preuß**
Telefon: **0151.649.145.38**
E-Mail: mirko.preuss@law-management.de

Datum: 28.10.2024

Angebot für die Anmietung von Flächen im Gebäude G220.010 (Die „Welle“) sowie Nebenflächen

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Furchert,

wir freuen uns, dass unser Angebot vom 16.10.2024 ihr Interesse gefunden hat. Am 24.10.2024 konnten wir uns hierzu weitergehend austauschen. Demnach würden wir Ihnen wie folgt angepasstes Angebot unterbreiten:

Für die von Ihnen angefragte Fläche von derzeit ca. 3.655m2 würden wir Ihnen nunmehr wie folgt einen 5 Jahresmietvertrag mit zwei einseitigen Verlängerungsoptionen von zuerst 2 und anschließend 8 Jahren vorschlagen wollen:

Grundmiete (Mietpreis)	EUR 748,960 (brutto-netto) pro Jahr, VPI wertgesichert, für Jahre 01 - 05
Grundmiete (Mietpreis)	EUR 608,960 (brutto-netto) pro Jahr, VPI wertgesichert, für Jahre 06 - 07

Grundmiete (Mietpreis)	EUR 748.960 (brutto-netto) pro Jahr, VPI wertgesichert, für Jahre 01 - 05
Grundmiete (Mietpreis)	EUR 698.960 (brutto-netto) pro Jahr, VPI wertgesichert, für Jahre 06 - 07
Grundmiete (Mietpreis)	EUR 648.960 (brutto-netto) pro Jahr, VPI wertgesichert, für Jahre 08 - 15
Nebenkostenvorauszahlung	EUR 149.952 (brutto-netto) pro Jahr, ohne Verbrauchskosten

*Basis der VPI Wertsicherung ist bei jeder ausübten Verlängerung der Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 01

Die Wahrnehmung der ersten Verlängerungsoption von 2 Jahren ist von ihnen spätestens zum Ende des 4. Mietjahres zu erklären. Im Falle der Wahrnehmung der ersten Verlängerungsoption ist die zweite Verlängerungsoption spätestens zum Ende des 6. Mietjahres zu erklären.

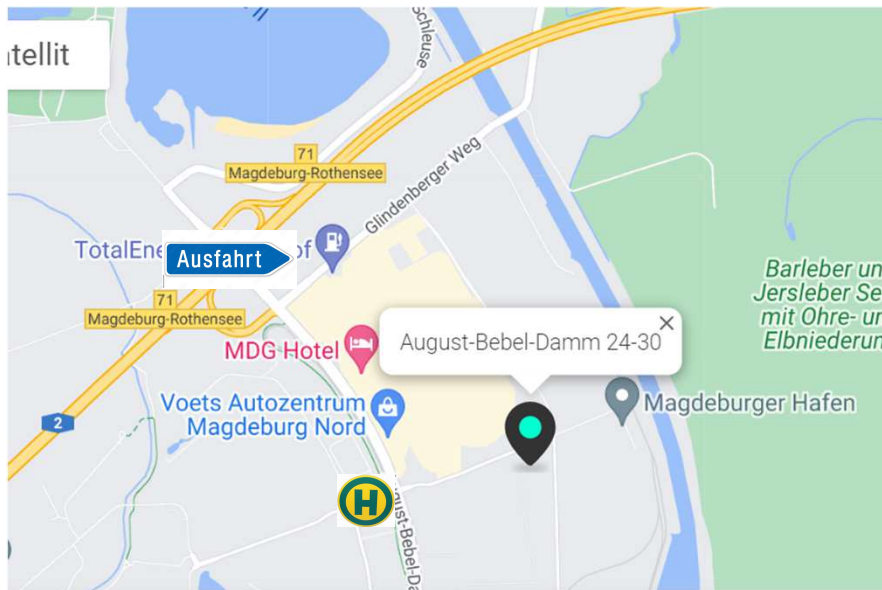
Verbrauchskosten (Energiekosten) werden regelmäßig ermittelt und nach Verbrauch und Abstimmung mit dem Mieter mehrmals pro Jahr in Rechnung gestellt. Die Verbrauchsmengen können zur Verfügung gestellt werden.

Wir überlassen Ihnen mit diesem Angebot weitere Übersichten und Erläuterungen zu den Angebotsbestandteilen. Wenn Sie weitere Unterlagen benötigen oder Fragen zum Angebot haben, sprechen Sie uns gern dazu an.

Weiter weisen wir darauf hin, dass Ihre Anbahnung bis zum 31.12.2024 Gültigkeit besitzt, um Ihnen für Ihre Greenmaße-Angebotszusage zu sichern. Für den Erhalt der etwaig notwendigen Nutzungsbedingungen, entsprechend den Anforderungen, die sich aus Ihrer beabsichtigten Nutzung ergeben, sind Sie als Mieter verantwortlich. Der Vermieter stellt dann unterstützend zur Seite. Hierfür stellen wir Ihnen im Falle der Angebotsannahme einen Zeitraum bis zum 30.06.2025 zur Verfügung. Innerhalb dieses Zeitraums ist es Ihnen gestattet, das Grundstück und die zugehörigen Flächen für eine räumliche Abgrenzung vom Industriebereich, stehen wir offen gegenüber. Architektonische Belange und die Einbindung unserer Planer/Architekten sind zu berücksichtigen. Denm Umsetzung erfolgt in ihrer Regie. Der Vermieter übernimmt die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen. Die Maßnahme wird am 1. Juli 2025 abgeschlossen sein. Sollten die Arbeiten nicht rechtzeitig abgeschlossen werden können, so wird der Mietvertrag am 1. Juli 2025 bzw. bei geringfügiger zeitlicher Abweichung gleitend. Eine etwaige erst innerhalb der Maelzeit mögliche Beendigung der Umbauarbeiten wird vom Mieter akzeptiert.

Wir sind weiterhin sehr erfreut über den Ausblick, die SIKOSA, eine für das Land Sachsen-Anhalt wichtige Institution, als Mieter auf unserer Fläche begrüßen zu dürfen. Wir schauen den weiteren Gesprächen mit hohem Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Gezeichnet Mirko Preuß





29

Bewertung aus Sicht der Leitung der Verwaltungsschule

- Als Bürogebäude konzipiert
- Für unsere Zwecke geeignet (Fazit eww)
- Gebäude ist zeitnah verfügbar („spätestens“ 1. Juli 2025)
- Anpassungen nach unseren Bedarfen (Platz, Zahl der Räumlichkeiten) möglich
- ÖPNV-Anbindung vor der Tür (30 Min. bis Hbf.)
- Anbindung Autobahn sehr gut (3 Min.)
- Aufenthaltsqualität im Gebäude
- Mensa vorhanden (Mitnutzung Werkskantine)
- Netzanbindung Internet
- 30 Stellplätze, weitere vorhanden
- Modernes Gebäude, ökologisch, hell, zugewandt
- Lehrgang und Seminar würde funktionieren
- Umsetzung des Ziels „frisch, cool und modern“ (Landrat Bauer) möglich

30

Unser Vorschlag:

Wir sichern
Bildungskontinuität und
gewinnen Zeit für
strategischen
Gestaltungsspielraum.

1. Bauarbeiten erfordern Übergangslösung

- Ohnehin notwendiger zeitweiliger Standortwechsel bei Bauarbeiten
- Bauliche/behördliche Risiken abgedeckt

2. Unterbrechungsfreier Lehrbetrieb

- Keine Störung laufender Lehrgänge, Seminare, Prüfungen
- Kontinuierliche Durchführung von Veranstaltungen (auch für Verbände)

3. Zeitgewinn für strategische Gesamtplanung

- Raum für grundsätzliche Konzeptentwicklung
- Analyse aller strukturellen Fragestellungen
- Entscheidung zur Weiterentwicklung ohne Druck

31

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.

32

Fazit:

"Moderne
Bildung braucht
zeitgemäße
Infrastruktur –
und das
möglichst
schnell"

Kernaussagen:

- Akute Gebäudesituation in Albrechtstraße nicht mehr tragbar
- Sicherheitsrisiken und strukturelle Mängel evident
- Investitionsbedarf von mindestens 2,55 Mio. € allein für Fassade am Bestandsgebäude
- Lernumgebungen entsprechen nicht den Erwartungen

Empfehlung:

Die vorgeschlagene Übergangslösung ermöglicht:

1. Sicherung des Lehrbetriebs
2. Zeitgewinn für strategische Gesamtplanung
3. Geordnete Suche nach der besten Lösung zwischen allen Beteiligten