Stadt Prenzlau

Machbarkeitsstudie ehemalige Grundschule Dedelow

Stand: Dezember 2019

Auftraggeber

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Fachbereich Stadt- und Ortsteilentwicklung
Sachgebietsleiterin Förderangelegenheiten:
Sylke Köhler
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

Auftragnehmer

B.B.S.M. Brandenburgische
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus G
14467 Potsdam

Ansprechpartner: Frau Kneller
Tel. 0331/28997-50
nicole.kneller@bbsm-brandenburg.de

gefördert durch:

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wurde anteilig mit Mitteln des Bundes und des Landes Brandenburg gefördert.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

LAND BRANDENBURG
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zielstellung 6
1.1 Vorbemerkung 6
1.1.1 Demografische Entwicklung 7
1.2 Aufgabenstellung 9

2 Rahmenbedingungen und Objektbeschreibung 10
2.1 Lage und Umfeld 10
2.2 Objektbeschreibung 11
2.3 Beurteilung der Bausubstanz und Freiflächensituation 13
2.3.1 Bauzustand inkl. Mängelanalyse 13
2.3.2 vorhandene Strukturen der Außenanlagen 13

3 Bedarfsanalyse und zukünftiges Nutzungskonzept 15
3.1 Analyse der Bestandssituation und zukünftige Nutzungen 15
3.1.1 Bestehende Nutzungen 15
3.1.2 Flächenzusammenstellung der Bestandsgebäude nach DIN 277 16
3.2 Ermittlung des zukünftigen Raum- und Flächenbedarfes 17
3.2.1 Zukünftiges Nutzungspotenzial 17
3.2.2 Raumbedarfe Kindertagesstätte 18
3.2.3 Zusammenstellung des Raumbedarfes 20

4 Umsetzung des zukünftigen Nutzungskonzeptes 21
4.1 Notwendige Baumaßnahmen 21
4.1.1 Gebäude und Innenräume 21
4.1.2 Außenanlagen 22
4.2 Grobkostenschätzung zur Umsetzung des Vorhabens 23
4.2.1 Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels 25
4.2.2 Variante 2 - Erhalt der gesamten Gebäudestruktur 26

5 Fördermöglichkeiten 26
5.1 Städtebauförderung 27
5.1.1 Förderprogramm Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit bzw. Lebendige Zentren 27
5.1.2 SIQ – Soziale Integration im Quartier 30
5.2 LEADER-Förderung (EU) 31
5.3 Fazit Fördermöglichkeiten 33

6 Fazit 34

ENTWURF

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der Kernstadt Prenzlau mit den umliegenden Orts- und Gemeindeteilen 6
Abbildung 2: Lage der Schule im Ortsteil Dedelow 11
Abbildung 3: Darstellung des Gebäudes mit Gebäudeteilen 12
Abbildung 4: Luftbildausschnitt mit Flächenzuordnungen 14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) & Ortsteile Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2005-2018, Quelle: Stadt Prenzlau 7
Tabelle 2: Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau 7
Tabelle 3: Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle in den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau 8
Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau 8
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau 8
Tabelle 6: Flächenzusammenstellung der Bestandsgebäude nach DIN 277 16
Tabelle 7: Nutzungszusammenstellung der Bestandsgebäude nach DIN 277 17
Tabelle 8: Raumbedarfe Kindertagesstätte 19
Tabelle 9: Zusammenstellung des Raumbedarfes 20
Tabelle 10: Grobkostenschätzung nach DIN 277 – Variante 1 25
Tabelle 11: Grobkostenschätzung nach DIN 277 – Variante 2 26
Tabelle 12: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR KLS – Variante 1 29
Tabelle 13: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR KLS – Variante 2 30
Tabelle 14: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR SIQ – Variante 1 31
Tabelle 15: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR SIQ – Variante 2 31
Tabelle 16: Darstellung des möglichen Förderbetrages LEADER – Variante 1 33
Tabelle 17: Darstellung des möglichen Förderbetrages LEADER – Variante 2 33

ENTWURF

Abkürzungsverzeichnis

INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
TRH	Treppenhaus
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinie
PuMi	Putzmittel

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Fotodokumentation
Anlage 2	schematische Darstellung der Nutzungskonzepte

ENTWURF

1 Anlass und Zielstellung

1.1 Vorbemerkung

Der Ortsteil Dedelow, zur Kernstadt Prenzlau gehörend, nimmt als größter Ortsteil der Stadt eine Sonderrolle ein.

Die Region ist durch einen stetigen Bevölkerungsrückgang geprägt, so dass die zukünftige Sicherung des sozialen und infrastrukturellen Lebens, insbesondere in den außerhalb der Kernstadt liegenden Ortsteilen, gesichert werden muss. Gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Prenzlau Fortschreibung 2013 übernimmt der Ortsteil Dedelow die Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Dörfer und damit eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Kernstadt für die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum.

Mit der INSEK – Fortschreibung 2013 durch die Stadt Prenzlau wurde eine der zentralen Handlungsstrategien erarbeitet, welche u. a. den Erhalt und die zukunftsfähige Anpassung der dörflich geprägten Siedlungsstrukturen in den Ortsteilen und insbesondere in Dedelow benennt. Dazu zählt als einer der wichtigsten Faktoren auch die Sicherung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebotes für Kinder (Kindertagesstätte).

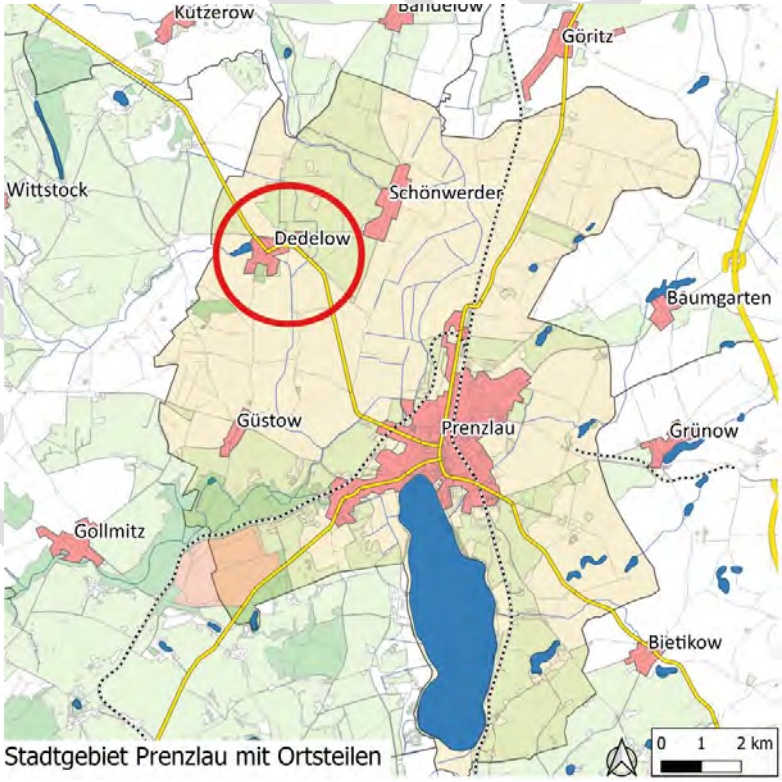


Abbildung 1: Darstellung der Kernstadt Prenzlau mit den umliegenden Orts- und Gemeindeteilen

ENTWURF

1.1.1 Demografische Entwicklung

Die Stadt Prenzlau ist durch einen stetigen Bevölkerungsrückgang geprägt, wobei die Entwicklung innerhalb der Stadt und ihrer Ortsteile teilräumlich sehr unterschiedlich verläuft. Während der Bevölkerungsrückgang innerhalb der Kernstadt von 2005 – 2018 lediglich 3,4 % betrug, ist ein Rückgang in den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth von rund 24 % zu verzeichnen.

	31.12.05	31.12.10	31.12.15	31.12.18	Veränderungen 2005 – 2018*
Prenzlau	17.755	17.127	17.339	17.152	- 603 / - 3,4 %
Dedelow/Ellingen/Steinfurth	927	799	718	706	- 221 / - 23,9 %

* Basis 31.12.2005

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) & Ortsteile Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2005-2018, Quelle: Stadt Prenzlau

Bei der weiteren Betrachtung der Bevölkerungsstruktur und deren Entwicklung, wird deutlich, dass vor allem die natürliche Bevölkerungsentwicklung – die Zahl der Sterbefälle ist größer als die Zahl der Geburten – seit dem Jahr 2000 eine entscheidende Rolle bei der demografischen Entwicklung spielt.

Für die Ortsteile Dedelow/Ellingen/Steinfurth ist zudem der dauerhaft negative Wanderungssaldo – die Zahl der Fortzüge ist seit 2006 größer als die Zahl der Zuzüge – zu beachten.

	Zeitraum 01.01.06– 31.12.10	Zeitraum 01.01.11– 31.12.15	Zeitraum 01.01.15– 31.12.18
Zuzüge	4.499	5.704	3.198
Fortzüge	4.744	4.961	2.950
Saldo Wanderungen	**- 245**	**+ 743**	**+ 248**
Geburten	717	729	441
Sterbefälle	1.100	1.260	876
Saldo natürliche Entwicklung	**- 383**	**- 531**	**- 435**

Tabelle 2: Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) 2006-2018, Quelle: Stadt Prenzlau

ENTWURF

	Zeitraum 01.01.06– 31.12.10	Zeitraum 01.01.11– 31.12.15	Zeitraum 01.01.15– 31.12.18
Zuzüge	211	230	149
Fortzüge	332	299	160
Saldo Wanderungen	**- 121**	**- 69**	**- 11**
Geburten	33	20	15
Sterbefälle	40	32	16
Saldo natürliche Entwicklung	**- 7**	**- 12**	**- 1**

Tabelle 3: Zu- und Fortzüge sowie Geburten und Sterbefälle in den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2006-2018, Quelle: Stadt Prenzlau

Bei der Betrachtung der Altersstrukturen wird deutlich, dass lediglich die Anzahl der älteren Menschen (60 und älter) zwischen den Jahren 2000 und 2018 um ca. 95 % gestiegen ist. In den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth nahm die Anzahl der Menschen innerhalb dieser Altersgruppe um ca. 41 % zu. Dies wird sich in den folgenden Jahren auch weiter negativ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Ausgewählte Altersgruppen	Stand 31.12.00	Stand 31.12.05	Stand 31.12.10	Stand 31.12.15	Stand 31.12.18	Veränderungen 2000 – 2018*
0 bis 20 Jahre	3.311	3.263	3.137	3.411	3.474	- 163 / - 4,9 %
20 bis 60 Jahre	9.331	9.852	10.492	9.646	9.003	- 328 / - 3,5 %
60 und Älter	3.404	4.805	5.568	6.173	6.647	+ 3.243 / 95 %

* Basisjahr 31.12.2000

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in der Stadt Prenzlau (Kernstadt) 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau

Ausgewählte Altersgruppen	Stand 31.12.00	Stand 31.12.05	Stand 31.12.10	Stand 31.12.15	Stand 31.12.18	Veränderungen 2000 – 2018*
0 bis 20 Jahre	187	208	166	155	157	- 30 / - 16 %
20 bis 60 Jahre	488	531	512	404	402	- 86 / - 17,6 %
60 und älter	167	222	216	232	237	+ 70 / 41,9 %

* Basisjahr 31.12.2000

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen in den Ortsteilen Dedelow/Ellingen/Steinfurth 2000-2018, Quelle: Stadt Prenzlau

Gemäß Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr für die Jahre 2016 bis 2030 wird sich der Anteil von Personen über 65 Jahre in der Gesamtstadt Prenzlau von 2016 bis 2030 um ca. 1.318 Personen, d. h. um ca. 27,1 % gegenüber 2016 erhöhen[1].

Die aufgeführten Faktoren zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen die bereits erwähnte Notwendigkeit zur langfristigen Sicherung der Daseinsvorsorge innerhalb der Stadt Prenzlau aber auch besonders innerhalb der Ortsteile. Der stetige Schrumpfungsprozess und die stark steigende Anzahl der älteren Menschen erfordern zur Sicherung der Lebensqualität eine Konzentration des infrastrukturellen Lebens innerhalb der Kernstadt und der Ortsteile.

Hierbei spielt Dedelow, als der größte Ortsteil von Prenzlau, eine tragende Rolle. Nach der Schließung der Grundschule Dedelow besitzt die Kita „Wunderlich“ im Ortsteil keinen eigenen Hortbereich mehr und bildet damit die Ausnahme innerhalb der fünf Kindertagesstätten, welche sich in Trägerschaft der Stadt Prenzlau befinden.

Zu den fünf kommunal betriebenen Kindertagesstätten kommen vier weitere Einrichtungen, die durch private Träger betrieben werden, hinzu. Insgesamt verfügt die Stadt Prenzlau somit über 9 Kindertageseinrichtungen, wovon die Einrichtung Dedelow die einzige außerhalb der Kernstadt ist. Dies begründet ebenfalls den zukünftigen Erhalt und die langfristige Ausrichtung der Einrichtung in Dedelow.

1.2 Aufgabenstellung

Auf der Grundlage des Mittelbereichsentwicklungskonzeptes 2018 sollen mit der Machbarkeitsstudie langfristige und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Schulbaues in Dedelow aufgezeigt werden. Hierzu ist vor allem auf eine zukunftsorientierte Weiternutzung des Gebäudes als Kindertagesstätte sowie die Erweiterung als Familien- und Gemeindezentrum einzugehen.

Auf der Grundlage des Mittelbereichsentwicklungskonzeptes 2018 sind folgende Angebote für das Familienzentrum zu betrachten:

- Vermittlung von Beratungsangeboten,
- Unterstützung und Beratung,
- Bildungs-, Förder- und Freizeitangebote (Kinder- und Familienbibliothek, Logopädie, Ergo-, Physio-, Musiktherapie, therapeutisches Reiten),
- Jugendarbeit (Jugendfeuerwehr, Sport- und Bewegungsangebote),
- Generationenübergreifende Angebote (z. B. Seniorengruppe),
- Stärkung von Elternkompetenz (durch Kurse, Vorträge, Veranstaltungen),
- Förderung von Ehrenamt,
- Öffentlichkeitsarbeit.

[1] Landesamt für Bauen und Verkehr, Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Publikation unter: http://www.lbv.brandenburg.de/623.htm

ENTWURF

Ziel ist die langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum. Hierzu wird mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie ein Nutzungskonzept für das gesamte Areal der ehemaligen Grundschule entwickelt. Dafür wurden zuerst die zukünftigen Flächenbedarfe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Prenzlau und den Nutzern vor Ort und die daraus resultierenden Nutzflächen überschlägig ermittelt und sich daraus ergebende bauliche Maßnahmen einschließlich eines ggf. erforderlichen Teilrückbaus sowie die übergeordnete Gestaltung der dazugehörigen Freiflächen betrachtet. Ergänzend erfolgt eine erste Grobkostenschätzung für die gesamte Maßnahme. Abschließend werden Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung, insbesondere durch das Programm „Kleine Städte und überörtliche Zusammenarbeit“ dargestellt und erste Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

2 Rahmenbedingungen und Objektbeschreibung

2.1 Lage und Umfeld

Der Ortsteil Dedelow als ehemaliges Musterdorf der DDR ist durch seine, für eine ländliche Siedlungsstruktur untypische Bebauung mit mehreren Wohnblöcken geprägt. Die großen Plattenbauten wurden in der Zeit der Agrarentwicklung der DDR errichtet, um dem rasant gestiegenen Bedarf an Wohnungen für die Arbeiter in den damaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gerecht zu werden. Von den bestehenden Typenbauten wurden, aufgrund der demografisch rückläufigen Entwicklung, zwei Gebäude bereits zurückgebaut.

Der Ortsrand im Nordosten, Süden und Südwesten ist durch die bis heute erhaltenen Gebäude der damaligen landwirtschaftlichen Produktion gekennzeichnet.

Prägend für den nördlichen Bereich von Dedelow ist vor allem die dort vorhandene Einfamilienhausbebauung.

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils. Ein großzügiger Vorplatz mit einem öffentlichen Spielplatz gestaltet das Entrée des Geländes.

ENTWURF

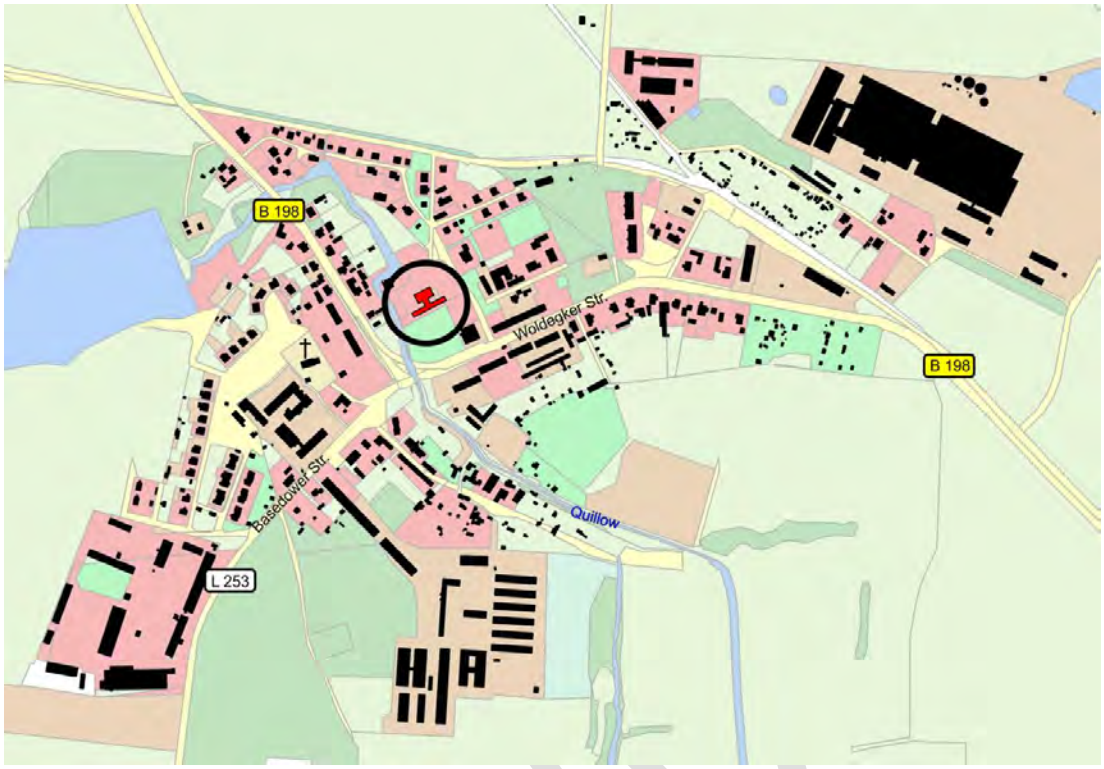


Abbildung 2: Lage der Schule im Ortsteil Dedelow

2.2 Objektbeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen viergeschossigen Typenschulbau in Plattenbauweise (Typ „Erfurt TS“), welcher in den 1970er Jahren errichtet wurde.

Nach der Schließung des Schulbetriebes im Jahr 2006 ist die örtliche Kita „Wunderland“ in die untere Etage des Gebäudes gezogen. Die Kita beherbergt insgesamt 70 Plätze für Kinder von 0 Jahren bis zum Schuleintrittsalter (20 Betreuungsplätze in der Altersgruppe 0 bis 3 Jahre und 50 Plätze in der Altersgruppe 3 bis 6 Jahre). Weitere Räumlichkeiten werden von den örtlichen Vereinen (Anglerverein, Frauenchor, Kindertanzgruppe, Schallmei-Musikanten Mühlhof e. V.) genutzt. Außerdem nutzen der Karnevalsverein und das Dominikanerkloster einzelne Räumlichkeiten als Lagerraum. Neben der Kindertagesstätte befindet sich im Erdgeschoss die Gemeindebibliothek.

Die Struktur des Gebäudes gliedert sich in vier Treppenhäuser, welche zum Teil aufgrund der geringen Auslastungen nicht mehr zwingend benötigt werden, jedoch aus Brandschutzgründen (zweiter baulicher Rettungsweg) erhalten bleiben müssen. Die oberen Etagen stehen vorwiegend leer, wodurch ein erheblicher zusätzlicher Aufwand für die Unterhaltung des Gebäudes im Zusammenhang mit der Betreuungseinrichtung entsteht.

Insgesamt ist das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein barrierefreier Zugang ist am rückwärtigen Gebäudebereich zum Erdgeschoss vorhanden. Die Obergeschosse werden nur über die Treppenhäuser erschlossen und sind demnach nicht barrierefrei. Das Erdgeschoss ist über einen bereits vorgenommenen Rampenanbau bedingt barrierefrei erreichbar.

Die energetische Qualität entspricht nicht mehr den gültigen Standards.

In den vorangegangenen Jahren gab es bereits Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, welche u. a. auch durch den Einsatz von Fördermitteln realisiert werden konnten. Diese beinhalteten:

- das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems,
- die Nachrüstung eines Sonnenschutzes an den Fenstern,
- die Sanierung des Dachbelages (Jahr 2000),
- den punktueller Austausch der maroden Abwasserleitungen,
- die Erneuerung der Wasseranschlussleitungen im Keller.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ebenfalls die veraltete Heizungsanlage ausgetauscht. Das Gebäude wurde über eine Fernwärmestation im Ort beheizt, welche auch die umliegenden Wohnblöcke versorgte. Durch den hohen Leerstand und den bereits erfolgten Teilrückbau einiger Wohnblöcke im Ort lässt sich diese Wärmeversorgung nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Aus diesem Grund wird die gesamte Schule mit einer eigenständigen Gasbrennwertherme ausgerüstet.

Zweckbindungen aus dem Einsatz von Förderungen für die vorgenannten Sanierungsmaßnahmen bestehen nicht mehr.

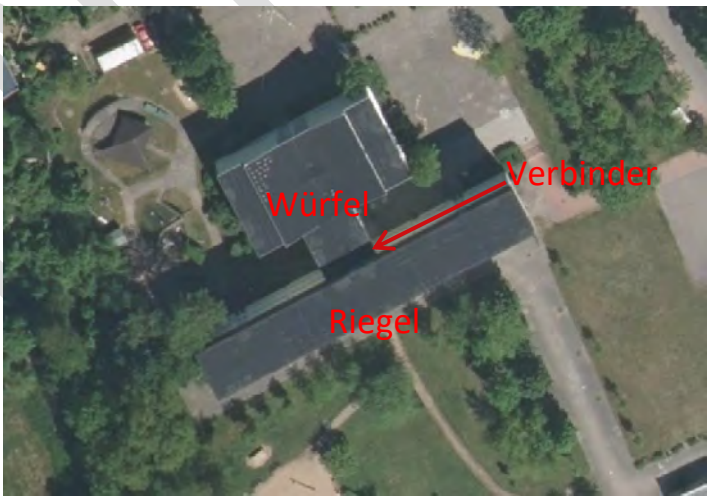


Abbildung 3: Darstellung des Gebäudes mit Gebäudeteilen

ENTWURF

2.3 Beurteilung der Bausubstanz und Freiflächensituation

2.3.1 Bauzustand inkl. Mängelanalyse

Das Gebäude ist durch seinen punktuellen Leerstand geprägt und insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Zusätzlich zu den oben genannten bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen bestehen weitere erhebliche Mängel. So ist die gesamte Elektroinstallation veraltet und muss erneuert werden. Die Heizungsleitungen sind alle Aufputz verlegt und entsprechen nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen (fehlende Isolierungen, zu große Querschnitte). Im ersten Obergeschoss befindet sich eine nicht mehr benötigte Entlüftungsanlage, welche vermutlich auf den ehemaligen Schulbetrieb (Entlüftung Chemie-/Physikräume) zurückzuführen ist.

Bei den Fenstern handelt es sich um 2-fach verglaste Kunststofffenster, welche - aufgrund eines bereits erfolgten Austauschs - in einem guten Zustand sind. Lediglich an den Fenstern der ungenutzten Räume- der Obergeschosse sind vereinzelte Reparaturen erforderlich (z.B. Austausch einer Scheibe, vgl. Anlage 1 – Fotodokumentation, Bild 15).

Vor allem die ungenutzten Räumlichkeiten in den oberen Geschossen erfordern dringenden Handlungsbedarf. Dort ist der Fußboden zum Teil schadhaft und an den Wänden löst sich der Putz. Die Deckenbekleidungen sind ebenfalls marode und drohen in einigen Bereichen abzustürzen.

Die Räumlichkeiten der KITA im Erdgeschoss werden durch die dauerhafte Nutzung erhalten, befinden sich allerdings ebenfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der veraltete Fußbodenbelag ist abgenutzt und die Decken- und Wandbekleidungen sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das gesamte Leitungssystem (Wasser, Abwasser, Heizung) ist veraltet.

2.3.2 vorhandene Strukturen der Außenanlagen

Die Außenanlagen im nördlichen Bereich gliedern sich in drei Bereiche:

- (A) Nord – Osten = ehemaliger Schulhof; befestigt, vereinzelte Grünflächen und Bepflanzungen
- (B) Nord - Westen = Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten, Sandkasten und Sitzmöglichkeiten
- (C) Norden = Grünfläche mit einzelnen Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten

ENTWURF

Abbildung 4: Luftbildausschnitt mit Flächenzuordnungen

Die Außenanlagen befinden sich in einem desolaten Zustand. Das Pflaster im Hofbereich (A) ist teilweise gelöst und birgt unzählige Stolpergefahren. Die durchgehende Pflasterung ist zudem für die Nutzung eines Kindergartens völlig ungeeignet. Aus diesem Grund ist dieser Bereich zurzeit ungenutzt und liegt brach.

Auch der Spielplatz im Nord-Westen (B) kann derzeit von den Kindern nicht genutzt werden. Die veralteten Spielgeräte sind für die Kinder ungeeignet. Außerdem ist der gesamte Spielplatz unübersichtlich und schlecht strukturiert, so dass die Erzieherinnen diesen nur sehr schlecht überblicken können.

Die Grünfläche (C) wird derzeit als Außenbereich für den Kita-Betrieb genutzt. Die Erschließung beider Bereiche ist allerdings notdürftig geregelt. Der ehemalige Schulhof und die Grünfläche sind durch einen privaten Weg getrennt. Zur Sicherung wurden beide Bereiche separat eingezäunt und sind nur durch zwei Gartentore zu erreichen. Diese Situation ist für die Nutzung als Kindertagesstätte dringend zu verändern, so dass eine attraktive und nutzbare Freifläche für die Kinder geschaffen wird.

3 Bedarfsanalyse und zukünftiges Nutzungskonzept

3.1 Analyse der Bestandssituation und zukünftige Nutzungen

3.1.1 Bestehende Nutzungen

Die vordringlichen Nutzungen im Erdgeschoss als Kindertagesstätte und Bibliothek sowie kleinteiligen Nutzungen in den Obergeschossen entsprechen nicht der gegenwertigen Gebäudegröße. Insbesondere die energetische Qualität und die Anforderungen der Barrierefreiheit sind mit dem derzeitigen Gebäudebestand nicht erfüllt. Dies schlägt sich auch auf die aktuellen Betriebskosten des Gebäudes nieder, welche nach Aussagen der Stadtverwaltung aktuell viel zu hoch und unwirtschaftlich sind.

Durch die zergliederte und nur vereinzelte Nutzung in den oberen Geschossen entstehen großzügige ungenutzte Flächen. Die Vereine, der Ortsbeirat und auch der Frauenchor nutzen jeweils eigenständige Räumlichkeiten, welche zum großen Teil identische Anforderung an die Nutzung haben. Hierbei handelt es sich vor allem um Versammlungs- und Besprechungsräume. Der Karnevalsverein und das kulturhistorische Museum (Museum im Dominikanerkloster) beanspruchen ebenfalls weitere Räume als Fundus für Kostüme bzw. Lagerraum für Ausstellungsstücke. Der Schallmei-Musikanten Mühlhof e. V. nutzt einen Raum als Proberaum. Hierbei werden die erhöhten Schallschutzanforderungen durch das Bestandgebäude nicht erfüllt. Für die zukünftige Nutzung ist der erhöhte Schallschutz besonders zu berücksichtigen.

ENTWURF

3.1.2 Flächenzusammenstellung der Bestandsgebäude nach DIN 277

Durch die Stadt Prenzlau wurde ein entsprechendes Aufmaß der Bestandsgebäude veranlasst, welches die Grundlage für die Untersuchungen der Grundrissstrukturen bildet.

Auf der Grundlage des übergebenen Aufmaßes der Bestandsgebäude wurden folgende Flächen nach DIN 277 ermittelt:

Bezeichnung	Lage	Größe
Bruttogeschossfläche (BGF)		**ca. 4.306,00 qm**
	KG	ca. 959,00 qm
	EG.	ca. 962,00 qm
	1. OG	ca. 962,00 qm
	2. OG	ca. 962,00 qm
	3. OG	ca. 461,00 qm
Nutzflächen (nach DIN 277)		**ca. 2.283,00 qm**
	Erdgeschoss	ca. 655,00 qm
	Riegel	*ca. 301,00 qm*
	Verbinder	*ca. 33,00 qm*
	Würfel	*ca. 321,00 qm*
	1. Obergeschoss	ca. 609,00 qm
	Riegel	*ca. 255,00 qm*
	Verbinder	*ca. 36,00 qm*
	Würfel	*ca. 318,00 qm*
	2. Obergeschoss	ca. 684,00 qm
	Riegel	*ca. 327,00 qm*
	Verbinder	*ca. 36,00 qm*
	Würfel	*ca. 321,00 qm*
	3. Obergeschoss	ca. 335,00 qm
	Riegel	*ca. 335,00 qm*
	Verbinder	-
	Würfel	-

Tabelle 6: Flächenzusammenstellung der Bestandsgebäude nach DIN 277

Im Ergebnis eines gemeinsamen Ortstermins mit der Stadt Prenzlau und der KITA-Leitung sowie auf Grundlage des zur Verfügung gestellten Aufmaßes wurden folgende Nutzungen innerhalb des Bestandsgebäudes festgestellt[2]:

Bezeichnung	Lage	Größe	Bemerkungen
Kindertagesstätte	EG/1. OG	ca. 623,00 qm	Nutzung vereinzelter Räumlichkeiten im OG – Pausenraum, Lagerräume
Bibliothek	EG	ca. 50,00 qm	
Gemeinderaum	1. OG	ca. 65,00 qm	Nutzungen für Gemeinderatssitzungen u.Ä.
Frauenchor	1. OG	ca. 50,00 qm	Proberaum mit Noten, Ablage für Gesangsbücher u.Ä.
Hausmeister	1. OG	ca. 60,00 qm	ehem. Hausmeisterwohnung – ungenutzt; Lager- und Abstellmöglichkeit, Werkstatt
Karneval	2. OG	ca. 100,00 qm	Fundus etc.
Schallmei-Musikanten Mühlhof e. V.	2. OG	ca. 75,00 qm	Proberaum mit Schlagzeug u.Ä.
Museum Dom.-Kloster	3. OG	ca. 121,00 qm	Lagerraum für Möbel (historische Schränke etc.)
Anglerverein	2. OG	ca. 74,00 qm	Besprechungsraum für ca. 4-5 Sitzungen im Jahr
Summe		**1.218,00 qm***	

* Nutzflächen nach DIN 277

Tabelle 7: Nutzungszusammenstellung des Bestandsgebäudes nach DIN 277

Anhand der Gegenüberstellung der vorhandenen Nutzflächen von 2.283,00 qm und der tatsächlich genutzten Flächen von 1.218,00 qm lässt sich erkennen, dass die aktuelle Auslastung lediglich bei ca. 53 % liegt. Dies belegt den dringenden Handlungsbedarf in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Gebäudes.

3.2 Ermittlung des zukünftigen Raum- und Flächenbedarfes

3.2.1 Zukünftiges Nutzungspotenzial

Für die langfristige und zukünftige Nutzung des Gebäudes ist die Weiternutzung als Kindertagesstätte sowie der Ausbau zu einem Familien- und Gemeindezentrum vorgesehen. Hierzu wurden im Vorfeld intensive Abstimmungen mit der KITA-Leitung, dem Ortsbeirat, mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH und auch mit der Stadt Prenzlau geführt.

Der aus der demografischen Entwicklung resultierende Bevölkerungsrückgang und die zentrale Lage in der Ortsmitte von Dedelow stellen die grundsätzlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung als Familien- und Gemeindezentrum dar. Vor allem die Bündelung von infrastrukturellen Versorgungen, wie die einer Kinderbetreuungseinrichtung, die Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für das Zusammenkommen eines dörflichen Gemeinschaftslebens und der Absicherung des Wohnraumbedarfs für ältere Menschen bilden die Grundbausteine für eine langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum.

[2] Erfassung der Nutzflächen nach DIN 277

Hieraus wurden folgende Raumbedarfspotenziale ermittelt:

- Kindertagesstätte für 70 Plätze (20 Kinder in der Altersgruppe U-3 und 50 Kinder in der Altersgruppe 3-6),
- Gemeinschaftsraum für bis zu 100 Personen, teilbar für kleinere Versammlungen (Ortsbeiratssitzungen, Kreisanglerverband u. Ä.),
- Gemeindebibliothek,
- Bereitstellung von Räumen für den Frauenchor, Karnevalsverein, Anglerverband, Ortschronistin und den Schallmei-Musikanten Mühlhof e. V.,
- Sicherstellung des Raumbedarfs für Bildungs-, Förder- und Freizeitangebote,
- Nebenräume für Lagermöglichkeiten, Garderobe, sanitäre Einrichtungen etc.

Durch das kommunale Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH wurden zudem Anregungen zur Einordnung von altengerechten Wohnformen gegeben. Zentrale Rolle spielt hierbei die stetig wachsende Nachfrage von Betreuungslösungen im Alter und der Bündelung unterschiedlichster Bedarfe der zu pflegenden Personen im gewohnten dörflichen Umfeld.

Hierfür wurden erste Bedarfe durch den Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens Prenzlau-Land GmbH, Herrn Roll angemeldet:

- Senioren-WG mit 6-12 Personen mit Einzelzimmern zwischen 15-20 qm und einem Bad je 3-4 Zimmer; Gemeinschaftsbereich mit anliegendem Küchenbereich und/oder,
- Altersgerechte Wohnungen mit der Möglichkeit von Betreuungsleistungen,
- Lagerräume insbesondere für Pflegehilfsmittel etc.

Auf Basis dieser ersten Überlegungen wurden Flächenbedarfe ermittelt, welche als Grundlage in das zukünftige Nutzungskonzept der ehemaligen Grundschule Dedelow eingeflossen sind.

3.2.2 Raumbedarfe Kindertagesstätte

Die Grundlage für die Raumbedarfsermittlung der Kindertageseinrichtung bilden die Vorgaben der Stadt Prenzlau, welche eine langfristige Kapazität für die KITA von insgesamt 70 Plätzen vorsieht (20 Kinder im U-3 Bereich und 50 Kinder 3-6).

Die Ermittlung der notwendigen Spielflächen erfolgt auf der Grundlage der „Grundsätze des Verwaltungshandels bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten“, welche vom Landesjugendhilfeausschuss im Jahr 1999 beschlossen wurde.

ENTWURF

Darin wird eine Mindestspielfläche von 3,5 qm für jedes regelmäßig betreute Kind als zwingend erachtet. Stellflächen für Kinderbetten, Liegenschränke, Schreibtische der Erzieher u. Ä. sind kein Bestandteil der Spielfläche und dürfen nicht berücksichtigt werden.

Für eine überschlägige Ermittlung der Sanitär- sowie Garderobenräume wurde die Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Senatsverwaltung Berlin für Bildung, Jugend und Familie herangezogen, welche folgende Flächenbedarfe vorsieht:

- Grundfläche Sanitärraum - 0,6 m² pro Platz
- Grundfläche der Garderobe - 0,4 m² pro Platz

Weiterhin sollen in Abstimmung mit der Stadt Prenzlau die derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben und nach Möglichkeit die einzelnen Flächen nicht reduziert werden.

Daraus ergibt sich folgender Flächenbedarf:

Bezeichnung	Kapazität	Bedarf/ je Kind	Summe	Bemerkungen
1. Spiel- und Stellflächen				
Spielfläche	70	3,5 qm	245,00 qm	
Stellfläche			49,00 qm	zzgl. 20 % der Spielfläche
Sanitärbereich	70	0,6 qm	42,00 qm	
Garderobe	70	0,4 qm	28,00 qm	
		Zwischensumme 1	*364,00 qm*	
2. Bestand				
Verteilerküche			8,00 qm	
Essenraum			38,00 qm	
Personal- und Wirtschaftsraum			39,00 qm	
Büro Leitung			9,00 qm	
Abstellraum			25,00 qm	
Schlafraum			50,00 qm	
Sport- und Bewegungsraum			25,00 qm	
Krankenzimmer/ Lernraum			8,00 qm	
Werkstatt „Bastelraum“			75,00 qm	
Ruheraum			25,00 qm	
		Zwischensumme 2	*302,00 qm*	
3. Sonstiges				
Nebenräume (Putzmittel, Abstellraum etc.)			30,00 qm	Annahme
Verkehrsfläche			70,00 qm	Annahme
Personal WC			5,00 qm	Annahme
		Zwischensumme 3	*105,00 qm*	
		Gesamt	**771,00 qm**	

Tabelle 8: Raumbedarfe Kindertagesstätte

3.2.3 Zusammenstellung des Raumbedarfes

Durch die Stadt Prenzlau wurden die einzelnen Raumbedarfe mit den derzeitigen Nutzern abgestimmt. Zudem wurden weitere Flächenbedarfe für die ergänzende zukünftige Nutzung vorgegeben:

	Bestand		Zukünftige Nutzung		
Nutzung	**Lage**	**Größe**	**Lage**	**Größe**	**Bemerkungen**
Kindertagesstätte	EG/1. OG	ca. 623,00 qm	EG/1. OG	ca. 771,00 qm	
Bibliothek	EG	ca. 50,00 qm	1. OG	ca. 50,00 qm	
Gemeinderaum	1. OG	ca. 65,00 qm			Zusammenschluss in Multifunktionsraum
Frauenchor	1. OG	ca. 50,00 qm	1. OG	ca. 50,00 qm	
Hausmeister	1. OG	ca. 60,00 qm	1. OG	ca. 30,00 qm	
Karneval	2. OG	ca. 100,00 qm	1. OG	ca. 30,00 qm	Fundus, Lager (Nutzung des Multifunktions-raumes)
Schallmei-Musikanten Mühlhof e. V.	2. OG	ca. 75,00 qm	1. OG	ca. 30,00 qm	Lager, Übungsraum (Nutzung des Multifunktionsraumes)
Anglerverein	2. OG	ca. 75,00 qm	1. OG	ca. 81,00 qm	Museum, Lager (Nutzung des Multifunktionsraumes)
Ortschronistin	-	-	1. OG	ca. 65,00 qm	
Bildungs-, Freizeit- und Förder-möglichkeiten	-	-	2. OG	ca. 50,00 qm	
Nebenräume wie WC H/D, Beh. WC, PuMi, Abstellräume, Teeküche etc.	1. OG (WC`s)	ca. 70,00 qm	alle Geschosse	ca. 149,00 qm	
Verkehrsfläche	1.-2.OG	ca. 234,00 qm	alle Geschosse	ca. 215,00 qm	
1. Zwischensumme		**1.402,00 qm**		**1.521,00 qm**	
Senioren Wohnen					
2. Variante 1	-	-	3. OG	341,00 qm	
3. Variante 2	-	-	2./3.OG	696,00 qm	
Summe 1./2. (Variante 1)				1.892,00 qm	
Summe 1./2. (Variante 2)				2.217,00 qm	

Tabelle 9: Zusammenstellung des Raumbedarfes

Die Nutzer erhalten in der Regel jeweils eigenständig abgeschlossene Räumlichkeiten. Weiterhin soll ein multifunktionaler Raum entstehen, welcher verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten bietet und zusätzlich durch die einzelnen Vereine genutzt werden kann.

Hierzu zählen vor allem Versammlungen und Ortsbeiratssitzungen aber auch kleinere Trainingsveranstaltungen des Karnevalvereins. Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesen Raum auch an die Bürger zu vermieten, so dass hier Festlichkeiten wie Geburtstage u. Ä. ausgerichtet werden können.

Das durch das kommunale Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH angeregte Konzept des Seniorenwohnens kann unter der Maßgabe der barrierefreien Erschließung jeweils im 2. und 3. Obergeschoss des Riegels und optional auch im 2. Obergeschoss des Würfels vorgesehen werden.

In Abstimmung mit der Stadt Prenzlau wurden 2 Varianten für die zukünftige Nutzung des Gebäudes erarbeitet (siehe Anlage 2).

- **Variante 1** Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels (420 qm BGF)

  Seniorenwohnen im 3. OG Riegel (ca. 341 qm Nutz- und Verkehrsfläche nach DIN 277)

- **Variante 2** Erhalt der gesamten Gebäudestruktur

  Senioren Wohnen im 3. OG Riegel und im 2. OG Würfel (ca. 696,00 qm Nutz- und Verkehrsfläche nach DIN 277)

4 Umsetzung des zukünftigen Nutzungskonzeptes

4.1 Notwendige Baumaßnahmen

4.1.1 Gebäude und Innenräume

Die grundsätzliche Voraussetzung für eine zukünftige, langfristige und bedarfsgerechte Nutzung des Gebäudes ist eine vollständige barrierefreie Erschließung durch den Ein- bzw. Anbau eines Aufzuges.

Die derzeitigen Grundrissstrukturen ermöglichen zudem keine neutrale Erschließung der oberen Geschosse. Diese steht im dauerhaften Zusammenhang mit den KITA-Betriebszeiten im Erdgeschoss, da die gesamte Erschließung des Gebäudes derzeit über die KITA erfolgt. Der Anbau einer Aufzuganlage und die Neuorganisation der verschiedenen Nutzungen bieten daher nicht nur die Voraussetzung für die barrierefreie Erschließung, sondern auch die Möglichkeit der neutralen Erschließung aller Geschosse.

Notwendige Sanierungsmaßnahmen:

- Sanierung des Dachbelages des Würfels,
- Sanierung aller haustechnischen Leitungen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro),
- Sanierung der Innenräume (Wand-, Decken-, und Fußbodenbeläge),

ENTWURF

- brandschutztechnische Ertüchtigung insbesondere der Rettungswege – Treppenhäuser,
- Erneuerung der Innentüren,
- Umgestaltung der Grundrissstrukturen (Anpassung/Änderung der Raumgrößen an die Bedarfe der einzelnen Nutzer,
- Überarbeitung und Umgestaltung der sanitären Anlagen, einschließlich Einbau eines behindertengerechten WCs,
- vereinzelte Reparatur der Fenster.

Weitere Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen:

Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels

- behutsamer Abbruch des 2. Obergeschosses des Würfels unter Berücksichtigung der verbleibenden Gebäudestrukturen,
- Herstellen eines neuen Dachbelages auf der Decke des 1. Obergeschosses des Würfels.

Durch den Erhalt der gesamten Gebäudekubatur werden in der Variante 2 keine weiteren Sanierungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

4.1.2 Außenanlagen

Der Außenbereich muss entsprechend den räumlichen Anforderungen der zukünftigen Nutzer aufbereitet werden. Für die Kindertageseinrichtung ist es notwendig einen abgeschlossenen, gebäudeanliegenden und mit attraktiven Angeboten versehenen Spiel- und Aufenthaltsbereich herzustellen.

Die Teilfläche B im Nord-Westen des Grundstücks (vgl. auch Ziff. 2.3.2) muss zwingend umgestaltet werden, so dass eine qualifizierte, in sich abgeschlossene und für die KITA nutzbare Freifläche entsteht.

Hierzu zählen:

- Neuordnung des Geländes in unterschiedliche Teilbereiche (abgetrennter U-3 Bereich),
- Sanierung und Umgestaltung der einzelnen Spielgeräte,
- Schaffung verschiedener Themenbereiche (z.B. Kreativecken, Sandkasten u. Ä.).

Die weitere Betrachtung und Ausarbeitung der Freiflächensituation sollte in enger Abstimmung mit der KITA-Leitung und dem grundsätzlichen pädagogischen Konzept der Einrichtung erfolgen.

ENTWURF

Der Teilbereich A (ehemaliger Schulhof) als halböffentlicher Bereich muss zwingend barrierefrei erschlossen werden. Der zentrale Zugang mit dem vorgesehenen Aufzug befindet sich in diesem Bereich und ermöglicht allen Nutzern einen unabhängigen Zugang zu den einzelnen Gebäudeteilen. Bei einer möglichen Ausgestaltung von altersgerechten Wohnungen in den oberen Geschossen sollte der ehemalige Schulhof auch eine Aufenthaltsqualität für die Nutzergruppe erlangen, so dass auch hier Möglichkeiten für Begegnungen und kleinere Aufenthaltsbereiche entstehen.

Der Teilbereich C kann weiterhin als zusätzliche Freifläche genutzt werden. Durch die ungünstige Erschließung dieses Bereiches (vgl. 2.3.2) ist allerdings eine untergeordnete Nutzung zu empfehlen (ergänzende Spielfläche o. Ä.). Da es sich hierbei bereits um eine Grünfläche mit kleinteiligen Spielmöglichkeiten für die Kinder der KITA handelt, sind die notwendigen Aufwendungen für eine mögliche Sanierung/Aufwertung nur in geringem Maß erforderlich und wurden bei der weiteren Betrachtung nicht erfasst.

4.2 Grobkostenschätzung zur Umsetzung des Vorhabens

Für die weitere Betrachtung der Fördermöglichkeiten wurden die Maßnahmen im Wesentlichen in zwei Bereiche gegliedert:

- halböffentlicher Bereich (KITA, Familien- und Gemeindezentrum mit Vereinsräumen, multifunktionalem Raum und weitere)
- Seniorenwohnen

Die Grundlage für die Ermittlung einer ersten, überschlägigen Kostenermittlung bildet der BKI Baukosten 2018 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude.

Die Kostenschätzung basiert auf den durchschnittlichen Kostenkennwerten für Umbauten an Schulen (Grundlage insgesamt 6 Vergleichsobjekte) und Modernisierungen von Schulen und Kindergärten (Grundlage insgesamt 11 Vergleichsobjekte).

Für die Kostengruppe 700 – Baunebenkosten wurden insgesamt 20 % der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Technische Anlagen) in Ansatz gebracht.

Da nicht mit einer unmittelbaren Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu rechnen ist, wurden die Kosten auf das Ausführungsjahr 2021 hochgerechnet. Zur Ermittlung der voraussichtlichen Baupreissteigerung erfolgte eine lineare Fortschreibung der Baupreisindizes gemäß dem statistischen Bericht M I4 – vj 3/19 – Preisindizes für Bauwerke im Land Brandenburg vom August 2019[3]. Der Zeitpunkt für die Ermittlung des durchschnittlichen Indexes für Nichtwohngebäude (gewerbliche Betriebsgebäude) ist dabei jeweils das II. Quartal der Jahre 2014 - 2019. Daraus ergibt sich eine jährliche Preissteigerung von 4,22 %.

[3] Statistischer Bericht Bericht M I4 – vj 3/19 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Preisindizes für Bauwerke im Land Brandenburg, August 2019, erschienen im Oktober 2019

ENTWURF

Die Werte beziehen sich auf eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes. Bei dem Vorhaben handelt es sich vordringlich um die Sanierung der Innenräume und Teile der Gebäudehülle (Dach, anteilige Fensterreparatur), so dass die Kosten pauschal um 30 % reduziert wurden.

Für die Ermittlung der voraussichtlich entstehenden Kosten für die Herstellung des Wohnanteils wurde die Vergleichsdatenbank der B.B.S.M. herangezogen, die umfangreiche Daten umgesetzter Wohnraumförderungsobjekte des Landes Brandenburg abbildet. Auch diese Kosten wurden auf ein voraussichtliches Ausführungsjahr 2021 hochgerechnet.

Für die Abbruchmaßnahmen wurde der einheitliche Maßnahmen- und Kostenkatalog der Städtebauförderung des Landes Brandenburg (Stand November 2019) herangezogen. Der Komplettabbruch von Plattenbauten wird über den Kubikmeter umbauten Raum berechnet. Diese Kosten wurden ebenfalls auf ein voraussichtliches Ausführungsjahr 2021 hochgerechnet.

Da es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen um den Teilabbruch eines Gebäudes durch Rückbau eines Geschosses handelt, wurde der Kostenansatz für die erschwerten Bedingungen und den behutsamen Umgang mit dem verbleibenden Gebäudeteil um 50 % erhöht.

ENTWURF

4.2.1 Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels

Kostengruppe	Fläche m² BGF	Kosten gemäß BKI*/Kostenkatalog des Landes*	Kosten/m²BGF Brutto*	Bemerkungen
1.KITA/Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen				
KG 100 Grundstück	-	-	-	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	2.466,00 qm	12,00€/qm	29.592,00 €	
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.466,00 qm	900,00 €/qm	2.219.400,00 €	
KG 400 technische Anlagen	2.466,00 qm	261,00 €/qm	643.626,00 €	
		Zwischensumme KG 300/400	2.863.026,00 €	
KG 500 Außenanlagen	2.466,00 qm	142,00 €/qm	350.172,00 €	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	2.466,00 qm	44,00 €/qm	108.504,00 €	
KG 700 Baunebenkosten			572.605,00 €	20 % anteilig von KG 300/400
		1. Summe	**3.923.899,00 €***	
2.Seniorenwohnen				
KG 100 Grundstück	-	-	-	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	461,00 qm	10,00 €/qm	4.610,00 €	
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	461,00 qm	1.500,00 €/m²	691.500,00 €	
KG 400 technische Anlagen	461,00 qm	350,00 €/m²	161.350,00 €	
		Zwischensumme KG 300/400	*852.850,00 €*	
KG 500 Außenanlagen	qm	90,00 €/m²	41.490,00 €	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	qm	5,00 €/m²	2.305,00 €	
KG 700 Baunebenkosten	-	-	170.570,00 €	20 % anteilig von KG 300/400
		2. Summe	**1.071.825,00 €**	
3. Abbruchmaßnahmen				
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	1.512,00 m³ 420,00 qm	30,00 €/m³	45.360,00 €	
KG 700 Baunebenkosten			7.000,00 €	pauschal
		3. Summe	**52.360,00 €***	
		1.-3. Gesamtkosten Brutto	**5.048.084,00 €**	

* hochgerechnet bis 2021, Index 4,22 %/a; Kosten gerundet

Tabelle 10: Grobkostenschätzung nach DIN 277 – Variante 1

4.2.2 Variante 2 - Erhalt der gesamten Gebäudestruktur

Kostengruppe	Fläche m² BGF	Kosten gemäß BKI*/Kostenkatalog des Landes*	Kosten/m²BGF Brutto*	Bemerkungen
1.KITA/ Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtungen				
KG 100 Grundstück	-	-	-	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	2.466,00 qm	12,00€/qm	29.592,00 €	
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.466,00 qm	900,00 €/qm	2.219.400,00 €	
KG 400 technische Anlagen	2.466,00 qm	261,00 €/qm	643.626,00 €	
		Zwischensumme KG 300/400	2.863.026,00 €	
KG 500 Außenanlagen	2.466,00 qm	142,00 €/qm	350.172,00 €	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	2.466,00 qm	44,00 €/qm	108.504,00 €	
KG 700 Baunebenkosten			572.605,00 €	20 % anteilig von KG 300/400
		1. Summe	**3.923.899,00 €***	
2.Seniorenwohnen				
KG 100 Grundstück	-	-	-	
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen	881,00 qm	10,00 €/qm	8.810,00 €	
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	881,00 qm	1.500,00 €/m²	1.321.500,00 €	
KG 400 technische Anlagen	881,00 qm	350,00 €/m²	308.350,00 €	
		Zwischensumme KG 300/400	*1.629.850,00 €*	
KG 500 Außenanlagen	881,00 qm	90,00 €/m²	79.290,00 €	
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	881,00 qm	5,00 €/m²	4.405,00 €	
KG 700 Baunebenkosten	-	-	325.970,00 €	20 % anteilig von KG 300/400
		2. Summe	**2.048.325,00 €**	
		1.-2. Gesamtkosten Brutto	**5.972.224,00 €**	

* hochgerechnet bis 2021, Index 4,22 %/a; Kosten gerundet

Tabelle 11: Grobkostenschätzung nach DIN 277 – Variante 2

5 Fördermöglichkeiten

Im folgenden Kapitel werden Fördermöglichkeiten zur Finanzierung des Vorhabens aufgezeigt. Hierbei kommen insbesondere zwei Förderquellen in Betracht:

- Städtebaufördermittel und
- Mittel der Strukturförderung der Europäischen Union.

Für die Herstellung des altengerechten Wohnraums können derzeit keine Wohnraumförderungsmittel des Landes Brandenburg eingesetzt werden, da sich Dedelow nicht in einer Fördergebietskulisse der Sozialen Wohnraumförderung des Landes befindet.

Da im Rahmen der Sanierung keine Kapazitätserweiterung geplant ist, stehen keine Fördermittel aus der Kinderbetreuungsfinanzierung zur Verfügung.

5.1 Städtebauförderung

5.1.1 Förderprogramm Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit bzw. Lebendige Zentren

Eine finanzielle Förderung des Umbaus mit Städtebaufördermitteln ist grundsätzlich möglich. Die Stadt Prenzlau ist seit 2010 federführendes Mitglied der Kooperation „Mittelbereich Prenzlau“, zu der sich die Stadt Prenzlau und die Gemeinden und Ämter des Mittelbereichs zusammengeschlossen haben. Im Jahr 2012 ist die Kooperation in das Förderprogramm „Kleine Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit“ (KLS) aufgenommen worden. Aktuell wird die Programmstruktur der Städtebauförderung einer grundlegenden Überarbeitung unterzogen. Dabei werden die laufenden Programme zu drei Kernprogrammen zusammengefasst:

- Lebendige Zentren,
- Sozialer Zusammenhalt,
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung.

Das KLS-Programm zur Unterstützung von interkommunalen Kooperationen soll ab dem Programmjahr 2020 dem Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ zugeordnet werden. Grundlage für die Förderung ist ein abgestimmtes integriertes Entwicklungskonzept. Dieses liegt mit der aktuellen Fortschreibung des Mittelbereichentwicklungskonzeptes von 2019 vor. Der Umbau der ehemaligen Schule von Dedelow zur multifunktionalen Begegnungsstätte wird darin als wichtige Maßnahme im Handlungsfeld „Soziale Treffpunkte/Kultur und Freizeit“ aufgeführt.

Im Land Brandenburg wird die Städtebauförderung aktuell auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie 2015 ausgereicht. Aufgrund der Veränderungen in der Programmstruktur der Städtebauförderung ist eine Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes erforderlich. Dazu liegen noch keine konkreten Angaben vor, so dass der Einsatz der Städtebaufördermittel auf Grundlage der aktuell geltenden Richtlinie dargestellt wird. Dabei können die geplanten Baumaßnahmen in nachfolgende Handlungsfelder der Städtebauförderung eingeordnet werden:

1. KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die für die Kindertagesstätte und für die soziokulturellen Nutzungen anfallenden Sanierungskosten sind im Rahmen des Handlungsfeldes B.3.4 - Errichtung, Änderung und Erneuerung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BauGB) förderfähig. Da es sich bei dem Gebäude nicht um ein Denkmal handelt, beträgt der Fördersatz 80 %, d. h. 20 % der anfallenden förderfähigen Kosten sind durch die Stadt Prenzlau als Eigenanteil zu tragen.

ENTWURF

Nach Dynamischer Arbeitshilfe des Landesamtes für Bauen und Verkehr[4] erfolgt bei gemäß B.3.4 geförderten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z.B. Schule oder KITA) auch die Förderung der zugehörigen Freiflächen unter B.3.4 der StBauFR, wenn die Freiflächen dem Zweck der Einrichtung dienen und insofern dem geförderten B.3.4 Vorhaben zugehörig sind.

2. Seniorenwohnen

Die Herstellung der altengerechten Wohnungen im Gebäude kann ebenfalls durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln unterstützt werden. Der Städtebauförderungsmitteleinsatz erfolgt generell subsidiär, d. h. nachrangig, so dass zur Finanzierung dieser Baumaßnahmen vorrangig die Einnahmen aus Vermietungen/Verpachtungen dieses Nutzungsteils einzusetzen sind. Der Einsatz der Städtebaufördermittel ist dementsprechend auf einen ggf. unrentierlichen Kostenanteil der Sanierungsmaßnahmen beschränkt. Dem Kostenanteil des Seniorenwohnens sind anteilig auch die Sanierungskosten der Gebäudehülle zuzuordnen. Nach den uns vorliegenden Informationen soll der Bereich Seniorenwohnen durch das Kommunale Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH (KWU) betrieben werden. Das Gebäude selbst verbleibt jedoch im Eigentum der Stadt Prenzlau.

Daraus ergeben sich zwei mögliche Vertragskonstellationen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen:

a. Vollständige Sanierung durch die Stadt Prenzlau und Vermietung/Verpachtung an die KWU

Dabei fallen alle Sanierungskosten bei der Stadt Prenzlau im Zusammenhang mit der weiteren Gebäudesanierung an. Die KWU übernimmt keine Sanierungskosten.

In diesem Fall kann die Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln entsprechend dem Handlungsfeld B.3.3 - Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde erfolgen. Augrund des fehlenden Denkmalstatus ist eine Förderung mit einem Fördersatz vom 60 % möglich, maximal jedoch bis zur Höhe des unrentierlichen Kostenanteils.

b. Vermietung/Verpachtung an die KWU im aktuellen Zustand und Übernahme der Sanierungskosten durch die KWU

Bei dieser Variante wird der Seniorenwohnungsteil im aktuellen Zustand an die KWU vermietet/verpachtet. Die daraus resultierenden Einnahmen sind vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln für die Sanierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung bzw. für die ggf. erforderlichen Abbruchmaßnahmen einzusetzen (ggf. zur Refinanzierung eines Sanierungsdarlehens).

[4] Dynamische Arbeitshilfe zur Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung StBauFR 2015 vom 26.10.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 02.12.2015 S. 1255 ff), Einarbeitung der ersten Änderung (Amtsblatt für Brandenburg Nummer 38 vom 20.09.2017 S. 843 ff) und Einarbeitung der zweiten Änderung (Amtsblatt für Brandenburg Nummer 42 vom 23.11.2019 S. 1115); Stand: 15.11.2019

ENTWURF

Die KWU trägt alle Sanierungs-/Herstellungskosten für das Seniorenwohnen einschließlich der anteiligen Kosten für die Hüllensanierung selbst.

In diesem Fall wäre eine Förderung aus Städtebaufördermitteln der bei der KWU entstehenden Sanierungskosten gemäß Handlungsfeld B.3.2 möglich. Der Fördersatz beträgt dabei bis 40 %. Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel ist maximal bis zur Höhe eines ggf. entstehenden unrentierlichen Kostenanteils gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung möglich.

Da durch die Stadt und die KWU nach unserer Kenntnis noch keine konkreten Festlegungen bezüglich der vertraglichen Ausgestaltung des Bereiches Seniorenwohnen getroffen wurden, wird im Weiteren ausschließlich die Variante 2a dargestellt.

3. Abbruchmaßnahmen

Bei Umsetzung der Variante 1 ist ein Teilabbruch des Würfels durch Rückbau des 2. Obergeschosses vorgesehen. Diese Abbruchmaßnahmen können im Rahmen des Handlungsfeldes B.4.4 - Freilegung von Grundstücken gemäß Städtebauförderungsrichtlinie 2015 gefördert werden. Der Fördersatz beträgt dabei bis zu 100 %. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Entrümpelungen (z. B. Sperrmüllbeseitigungen) dabei nicht förderfähig sind.

Auf Grundlage der geschätzten Baukosten ergeben sich nachfolgende Städtebauförderungen:

Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einschl. Abbruchmaßnahmen)

	KITA/Gemein-bedarfs- und Folgeeinrichtung	Seniorenwohnen	Abbruch-maßnahmen
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €	1.069.520,00 €	52.360,00 €
abzgl. Eigenanteil	20 % 763.079,00 €	60 % 641.712,00 €	0,00 €
Förderbetrag (inkl. kommunalen Mitleistungsanteil -KMA)	3.052.316,00 €	427.808,00 €	52.360,00 €
abzgl. 10 % Abzug für unterlassene Instandsetzung **	0,00 €	0,00 €	nicht relevant
Förderbetrag (inkl. KMA)	3.052.316,00 €	427.808,00 €	52.360,00 €
		max. unrentierliche Kosten	

* ..... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

** ... aufgrund des vorhandenen Gebäudezustandes nicht relevant

Tabelle 12: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR KLS – Variante 1

ENTWURF

Variante 2 - Erhalt der gesamten Gebäudestruktur (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

	KITA/Gemein-bedarfs- und Folgeeinrichtung	Seniorenwohnen
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €	2.043.920,00 €
abzgl. Eigenanteil	20 % 763.079,00 €	60 % 1.226.352,00 €
Förderbetrag (inkl. kommunalen Mitleistungsanteil -KMA)	3.052.316,00 €	817.568,00 €
abzgl. 10 % Abzug für unterlassene Instandsetzung **	0,00 €	0,00 €
Förderbetrag (inkl. KMA)	3.052.316,00 €	817.568,00 €
		max. unrentierliche Kosten

* ..... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

** ... aufgrund des vorhandenen Gebäudezustandes nicht relevant

Tabelle 13: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR KLS – Variante 2

5.1.2 SIQ – Soziale Integration im Quartier

Das Förderprogramm „SIQ – Soziale Integration im Quartier“ ist im Jahr 2017 als Investitionspaket durch den Bund aufgelegt worden. Bis zum Jahr 2020 sollen jährlich 200 Millionen Euro Finanzhilfen des Bundes bereitgestellt werden, um die soziale Infrastruktur an gestiegene Erfordernisse anzupassen und damit den sozialen Zusammenhalt und die Integration in den Städten und Gemeinden zu fördern.
Die Ausreichung der Fördermittel erfolgt auf Grundlage der Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung der sozialen Integration im Quartier (RL SIQ) vom 9. November 2018 (ABl./18, [Nr. 48], S.1178)

Förderfähig sind mit diesem Programm ausschließlich Maßnahmen für soziale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und der zugehörenden Freianlagen. Somit kann diese Förderung ausschließlich für die KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung und ggf. für die notwendigen Abbruchmaßnahmen zum Einsatz kommen. Eine Förderung des Seniorenwohnteils ist ausgeschlossen.

Die Höhe des Zuschusses beträgt bis zu 90 % zu den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben. Die Stadt Prenzlau hat einen Eigenanteil von mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben bereitzustellen. Die Höhe der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben wird nach Abzug gegebenenfalls anfallender Einnahmen oder Leistungen Dritter errechnet. Einnahmen oder Leistungen Dritter werden zuschussmindernd berücksichtigt.

ENTWURF

Auf Grundlage der geschätzten Baukosten ergeben sich nachfolgende Zuschüsse aus den SiQ-Programm:

Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einschl. Abbruchmaßnahmen)

	KITA/Gemein-bedarfs- und Folgeeinrichtung	Abbruchmaßnahmen
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €	52.360,00 €
abzgl. 10 % Eigenanteil	381.539,50 €	5.236,00 €
Förderbetrag	3.433.855,50 €	47.124,00 €
Förderbetrag gesamt	3.528.103,50 €	
	max. unrentierliche Kosten	

* ... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

Tabelle 14: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR SIQ – Variante 1

Variante 2 - Erhalt der gesamten Gebäudestruktur (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

	KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €
abzgl. 10 % Eigenanteil	381.539,50 €
Förderbetrag	3.433.855,50 €
	max. unrentierliche Kosten

* ... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

Tabelle 15: Darstellung des möglichen Förderbetrages StBauFR SIQ – Variante 2

5.2 LEADER-Förderung (EU)

Die Förderung mit Mitteln der europäischen Union ist im Rahmen des Maßnahmenprogramms LEADER möglich. Die aktuelle Förderperiode umfasst die Jahre 2014 bis 2020. Eine Förderung im Rahmen von LEADER ist möglich auf Basis einer regionalen Entwicklungsstrategie (RES) der lokalen Aktionsgruppe (LAG) für die LEADER-Region.
Eine Regionale Entwicklungsstrategie für die LEADER-Region Uckermark liegt für die EU-Förderperiode 2014 bis 2020 vor. Derzeit erstellt das Land Brandenburg das Operationelle Programm für die neue EFRE-Förderperiode 2021-2027. Insofern kann eine valide Aussage über die künftige Förderfähigkeit in diesem Programm nicht getroffen werden. Aus diesem Grund können an der Stelle nur die derzeit gültigen Förderkonditionen dargestellt werden.

Gemäß aktueller Richtlinie vom 25.09.2018 kommen für das Vorhaben in Dedelow zwei der in der Richtlinie genannten Fördergegenstände in Betracht:

- Fördergegenstand 2.4 „Umsetzung von investiven Vorhaben der regionalen Entwicklungs-strategie“

ENTWURF

- Fördergegenstand 2.5 „Umsetzung von investiven Vorhaben der integrierten ländlichen Entwicklung gemäß GAK-Rahmenplan“

Der Fördersatz beträgt in beiden Fällen 75% der zuwendungsfähigen Kosten.

Fördergegenstand 2.4

Der Fördergegenstand ist im Abschnitt D der Förderrichtlinie beschrieben. Zwei der genannten Förderziele kommen für das Vorhaben Schule Dedelow in Frage:

- a. Steigerung der Lebensqualität durch Erhalt und Entwicklung der Dörfer und Landstädte durch:
    - Sicherung der öffentlichen Einrichtungen der Grundversorgung
    - Erhaltung und Verbesserung der ländlichen Infrastruktur zur Erschließung der landwirtschaftlichen und touristischen Entwicklungspotentiale
    - Dorfentwicklung und Erhalt des Kulturerbes
- b. Umsetzung der Energiewende durch Einsparung/Versorgung von/mit Wärmeenergie und zum Ressourcenschutz

Fördergegenstand 2.5

Die rechtliche Grundlage für die Förderung ist die LEADER-Richtlinie, Teil II-E. Für das Bauvorhaben in Dedelow könnten nachfolgend aufgeführte Fördergegenstände die Grundlage für eine mögliche Förderung bilden:

E.1.4 Vorhaben zur Verbesserung der Dorfentwicklung:

- E.1.4.2 Schaffung, Erhaltung und Ausbau von dorfgemäßen Gemeinschaftseinrichtungen,
- E.1.4.4 Schaffung, Erhaltung und Ausbau von Freizeit- und Naherholungseinrichtungen,
- E.1.4.6 Abriss oder Teilabriss von Bausubstanz im Innenbereich des Ortes.

E.1.5 Von der Förderung sind ausgeschlossen:

- E.1.5.3 Vorhaben nach E.1.1 zur Vermietung/Verpachtung für gewerbliche und Wohnzwecke,
- E.1.5.4 Innenausbau zu Wohnzwecken.

Der Antrag zur Förderung ist an das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) als Bewilligungsbehörde zu richten. Die Einreichungsfrist ist der 31.07. des Vorjahres. Voraussetzung für die Antragstellung beim LELF ist jedoch ein positives Votum durch die Lokale Arbeitsgruppe (LAG) im Rahmen eines Projektauswahlverfahrens. Der Projektantrag ist über das Regionalmanagement bei der LAG einzureichen.

ENTWURF

Unter Berücksichtigung der nicht förderfähigen Kosten für die Herstellung des Senioren Wohnens ergeben sich folgende Finanzierungsmöglichkeiten:

Variante 1 - Reduzierung der vorhandenen Flächen durch Rückbau des 2. Obergeschosses des Würfels (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen einschl. Abbruchmaßnahmen)

	KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	Abbruchmaßnahmen
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €	52.360,00 €
abzgl. 25 % Eigenanteil	953.848,75 €	13.090,00 €
Förderbetrag	2.861.546,25 €	39.270,00 €
Förderbetrag gesamt	2.900.816,25 €	

* ... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

Tabelle 16: Darstellung des möglichen Förderbetrages LEADER – Variante 1

Variante 2 - Erhalt der gesamten Gebäudestruktur (KITA/Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

	KITA/Gemein-bedarfs- und Folgeeinrichtung
Baukosten brutto inkl. Nk*	3.815.395,00 €
abzgl. 25 % Eigenanteil	953.848,75 €
Förderbetrag	2.861.546,25 €

* ... ohne Kostengruppe 600 - Ausstattungen und Kunstwerke, da nicht förderfähig

Tabelle 17: Darstellung des möglichen Förderbetrages LEADER – Variante 2

5.3 Fazit Fördermöglichkeiten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden auch weitere Fördermöglichkeiten geprüft, die an dieser Stelle nur nachrichtlich aufgeführt werden, da nach aktuellem Stand über diese Programm derzeit keine Förderung in Aussicht steht:

- Nachhaltige Entwicklung von Stadt um Umland (NESUR)

  Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist, dass der Fördermittelempfänger Partner einer Kooperation ist, die im Stadt-Umland-Wettbewerb ausgewählt wurde. Dies trifft auf Prenzlau nicht zu. Insofern ist eine Förderung nach dieser Richtlinie nicht möglich.

- Investitionsprogramme zum Ausbau von Kita-Plätzen

  Investitionsprogramme des Bundes und des Landes Brandenburg zielen insbesondere auf die Schaffung von neuen Kita-Angeboten durch Investitionen in den Neu- oder Ausbau von Einrichtungen.

ENTWURF

- Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInFöG)

  Das Investitionspaket zur Förderung finanzschwacher Kommunen wurde im Jahr 2015 verabschiedet und umfasst ein Investitionsvolumen von insgesamt 7 Milliarden Euro. Damit sollen Investitionen in die frühkindliche und schulische Bildungsinfrastruktur gefördert werden. Es können aktuell keine neuen Anträge gestellt werden.

- Soziale Wohnraumförderung

  Voraussetzung für die Förderung ist eine zwischen der Stadt Prenzlau und dem MIL abgestimmte Kulisse der Wohnraumförderung. Für den Ortsteil Dedelow existiert derzeit keine Kulisse im Sinne der Wohnraumförderung.

Bezüglich der Förderungen kann festgestellt werden, dass eine Förderung aus nur einem Förderprogramm aufgrund des hohen Fördermittelbedarfs ausgeschlossen erscheint. Zur Finanzierung der Sanierungskosten sind Förderungen zweier oder mehr Programme erforderlich. Eine konkrete Aufstellung kann erst erfolgen, wenn die umzusetzende Variante der Gebäudesanierung feststeht und mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen konkrete Absprachen zur Integration des altengerechten Wohnens in das Gebäude getroffen wurden.

6 Fazit

Die aufgeführten Nutzungspotentiale verweisen grundsätzlich auf eine zukünftige Notwendigkeit der grundlegenden infrastrukturellen Bedarfe innerhalb der Ortsteile der Stadt Prenzlau und insbesondere im Ortsteil Dedelow. Als städtebaulich markantes Ensemble im Zentrum des Ortes ist die Erhaltung des Gebäudes von hoher Bedeutung.

Das Gebäude ist grundlegend zu sanieren und auf die entsprechenden nutzungsspezifischen Bedarfe anzupassen. Für eine langfristige und bedarfsgerechte Nutzung ist die barrierefreie Erschließung aller Gebäudeteile sicher zu stellen. Hierzu bietet das aufgezeigte Nutzungskonzept erste Ansätze.

Fortführend sollten die aufgezeigten Möglichkeiten in Bezug auf das Nutzungskonzept weiter vertieft werden. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die weitere Untersuchung der möglichen Kapazitäten und Ausarbeitung der Erfordernisse in Bezug auf das altersgerechte Wohnen. Hierbei sollte das Wohnungsunternehmens Prenzlau-Land GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Prenzlau zunächst die Bedarfe untersuchen und ein auf diese abgestimmtes Konzept der möglichen Umsetzung erarbeiten. In den Vorgesprächen wurden verschiedene Möglichkeiten des betreuten Wohnens angeregt (Senioren Wohngemeinschaften, altersgerechte Wohnungen mit der Möglichkeiten der Betreuungsleistungen hinzu zu buchen - je nach Notwendigkeit u. Ä.). Anschließend ist die grundsätzliche Entscheidung zum Erhalt oder ggf. Rückbau eines Geschosses des rückwärtigen Gebäudeteils (Würfel) und damit zur letztendlich umzusetzenden Sanierungsvariante zu treffen.

ENTWURF

Durch die bereits getätigte Vorarbeit der Stadt Prenzlau in Bezug auf eine mögliche Förderung des Vorhabens aus Städtebaufördermitteln (KLS) wurden erste Grundbausteine für eine mögliche Finanzierung gegeben.

Für eine zielführende Umsetzung des Gesamtvorhabens sollte auch die Teilung in mehrere Bauabschnitte geprüft werden. Hierbei sollten auch die mögliche Finanzierung und mögliche Förderungen berücksichtigt werden.

ENTWURF

Anlage 1

Stadt Prenzlau

Machbarkeitsstudie ehemalige Grundschule Dedelow

ENTWURF

Bild 1: Straßenansicht des Hauptgebäudes (Riegel)

Bild 2: Rückansicht des Hauptgebäudes einschl. Anbau, Ansicht vom ehemaligen Schulhof

Bild 3: Außenansicht des Zugangs zur KITA „Wunderland“

Bild 4: ehemaliger Schulhof (A), Blick Richtung Nord-Ost

Bild 5: Außenbereich im Nord-Westen (B)

Bild 6: Außenbereich im Norden (C)

Bild 7: Gruppenraum der KITA Wunderland

Bild 8: Sanitäreinrichtung der KITA Kinderland

Bild 9: Leitungsführung im Keller mit veralteten Elektroleitungen und teilweise erneuerten Wasserleitungen

Bild 10: veraltete Heizleitungen im Kellergeschoss

Bild 11: leerstehender Raum im Obergeschoss, mit schadhaftem Fußboden, Schimmelbildung an den Decken und abfallendem Putz an den Wandflächen

Bild 12: temporär genutzter Raum im Obergeschoss

Bild 12: leerstehender Raum im Obergeschoss, mit Fehlstellen an den Wänden und veralteten Elektroleitungen

Bild 13: leerstehender Raum im Obergeschoss mit schadhaften Wand- und Deckenflächen

Bild 14: leerstehender Raum im Obergeschoss, mit schadhaftem Fußboden

Bild 15: defektes Fenster im Obergeschoss eines ungenutzten Raumes

Anlage 2

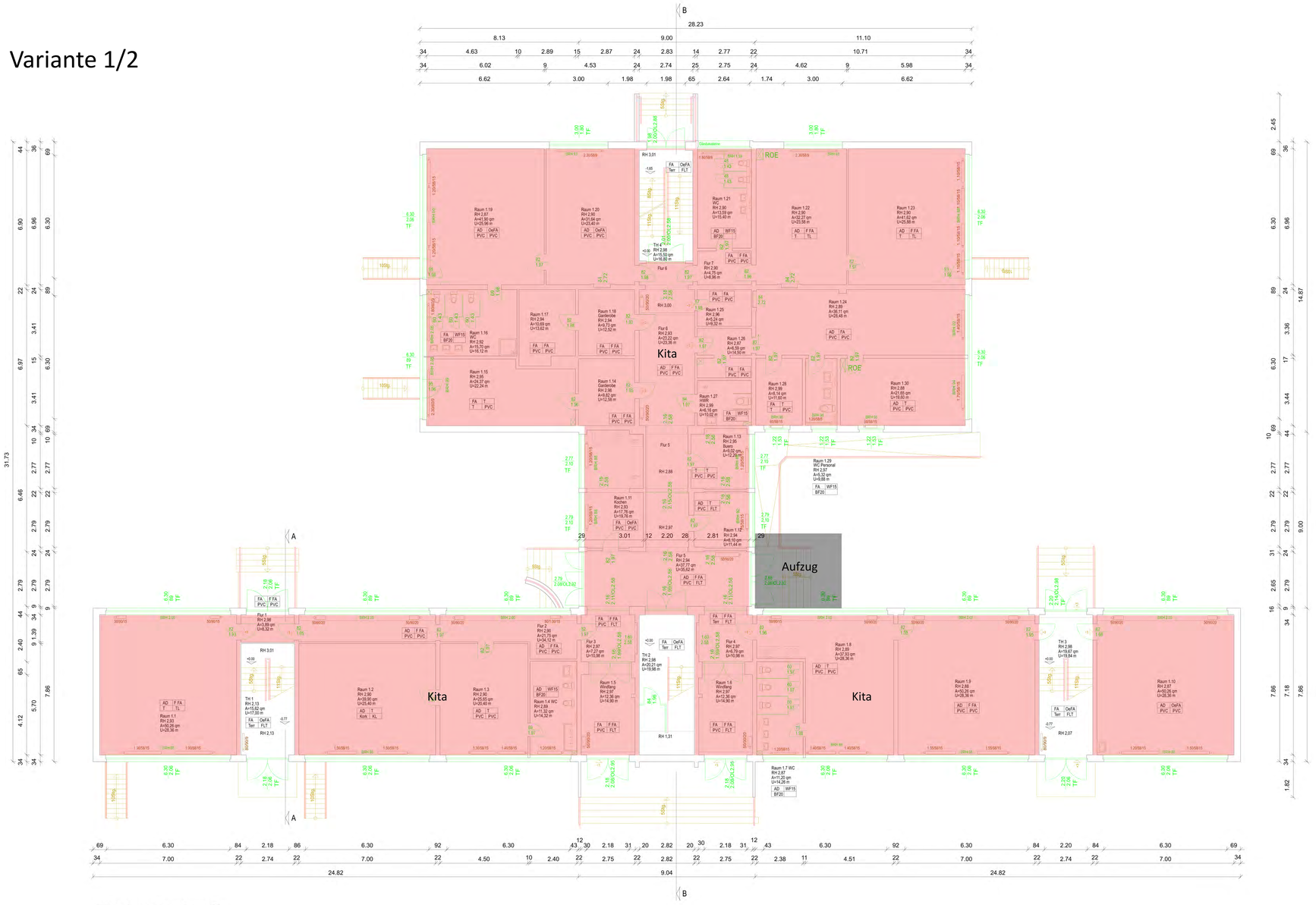
Stadt Prenzlau

Machbarkeitsstudie ehemalige Grundschule Dedelow

ENTWURF

Variante 1/2

EG



Erdgeschoß

Schulstraße

Legende

Decke	Wand
Fussboden	Fussleiste

PVC	PVC-Belag
AD	abgehaengte Decke
T	Teppichboden
TL	Teppich-Fussleiste
Kork	Bodenbelag aus Kork
KL	Fussleiste aus Kork
Terr	Terrazzo-Fliesen 30x30cm
FLT	Fussleiste Terrazzo-Fliese
BF20	Bodenfliesen 20x20
WF 15	Wandfliesen 15x15, h=2,00m
F FA	Floc-Beschichtung bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
OeFA	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
FA	Farbanstrich auf Putz oder Beton
PVC	PVC-Profil-Leiste h=5cm

Tueren

Eingangstueren, verglast, selbstschliessend, mit OL (Oberlicht)

Innentueren mit Zarge,
Tuerblatt mit Holzfunier oder Dekorfolie

Innentueren mit Holzfutter
Tuerblatt mit Holzfurnier oder Dekorfolie

TF Thermo-Fenster
Sohlbank aussen: Blech
Sohlbank innen: Spanplatte, kunststoffbeschichtet
Rolladenkaesten an den Fenstern der Suedseite

Treppenhaus: Terrazzo-Stufen mit
Stahlgelaender mit Kunststoff-Handlauf im Bereich des Treppenauges
Gelaender mit Farbanstrich
Aussentreppen der Eingaenge:
Beton mit Betonstufen, Gelaender aus Stahl mit Farbanstich
vorgesetzte Aussentreppen(2.Fluchtweg):
Konstruktion und Gelaender aus verzinktem Stahl, Trittstufen als Stahlrost

Legende Technische Ausstattung

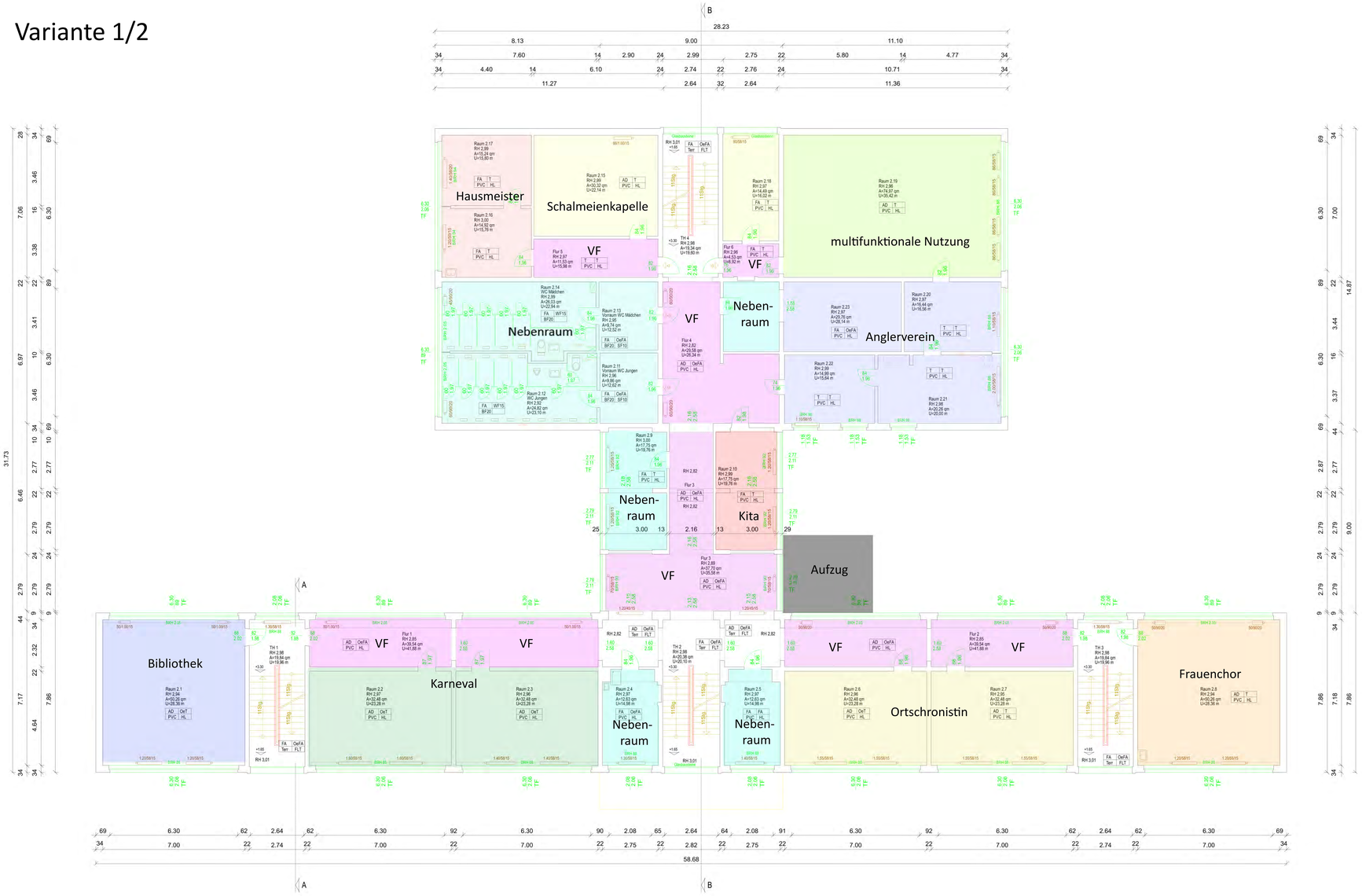
90/60/9 Heizkoerper mit Groessenangabe

ROE Revisionsoeffnung

Alle Maße sind am Bau zu pruefen !

Bauvorhaben: Alte Schule Dedelow (KiTA Wunderland) Schulstraße 3 ,17291 Dedelow	Bauherrn: Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau Tel. 03984/750		Maßstab: 1 : 100 Entwurfsverfasser:
Zeichenbuero Karola Miehr Wiesengrund 40 17291 Prenzlau Tel./Fax. 03984/800841			Zeichner:Miehr Bauherr:
Darstellung: Bestand Grundriss Erdgeschoss	Planungsphase: Bestand	Datum: 30.09.2019	Blatt: 2

Variante 1/2



1.OG

1.Obergeschoß

Schulstraße

Legende

Decke	Wand
Fussboden	Fussleiste

PVC	PVC-Belag
AD	abgehaengte Decke
HL	Fussleiste Holz
Terr	Terrazzo-Fliesen 30x30cm
FLT	Fussleiste Terrazzo-Fliese
SF10	Sockelfliesen 10cm
BF20	Bodenfliesen 20x20
WF 15	Wandfliesen 15x15, h=2,00m
OeT	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Tapete
OeFA	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
FA	Farbanstrich auf Putz oder Beton

Tueren

Innentueren mit Zarge,
Tuerblatt mit Holzfunier oder Dekorfolie

Innentueren mit Holzfutter
Tuerblatt mit Holzfunier oder Dekorfolie

TF Thermo-Fenster
Sohlbank aussen: Blech
Sohlbank innen: Spanplatte, kunststoffbeschichtet
Rolladenkaesten an den Fenstern der Suedseite

Treppenhaus: Terrazzo-Stufen mit
Stahlgelaender mit Kunststoff-Handlauf im Bereich des Treppenauges
Gelaender mit Farbanstrich

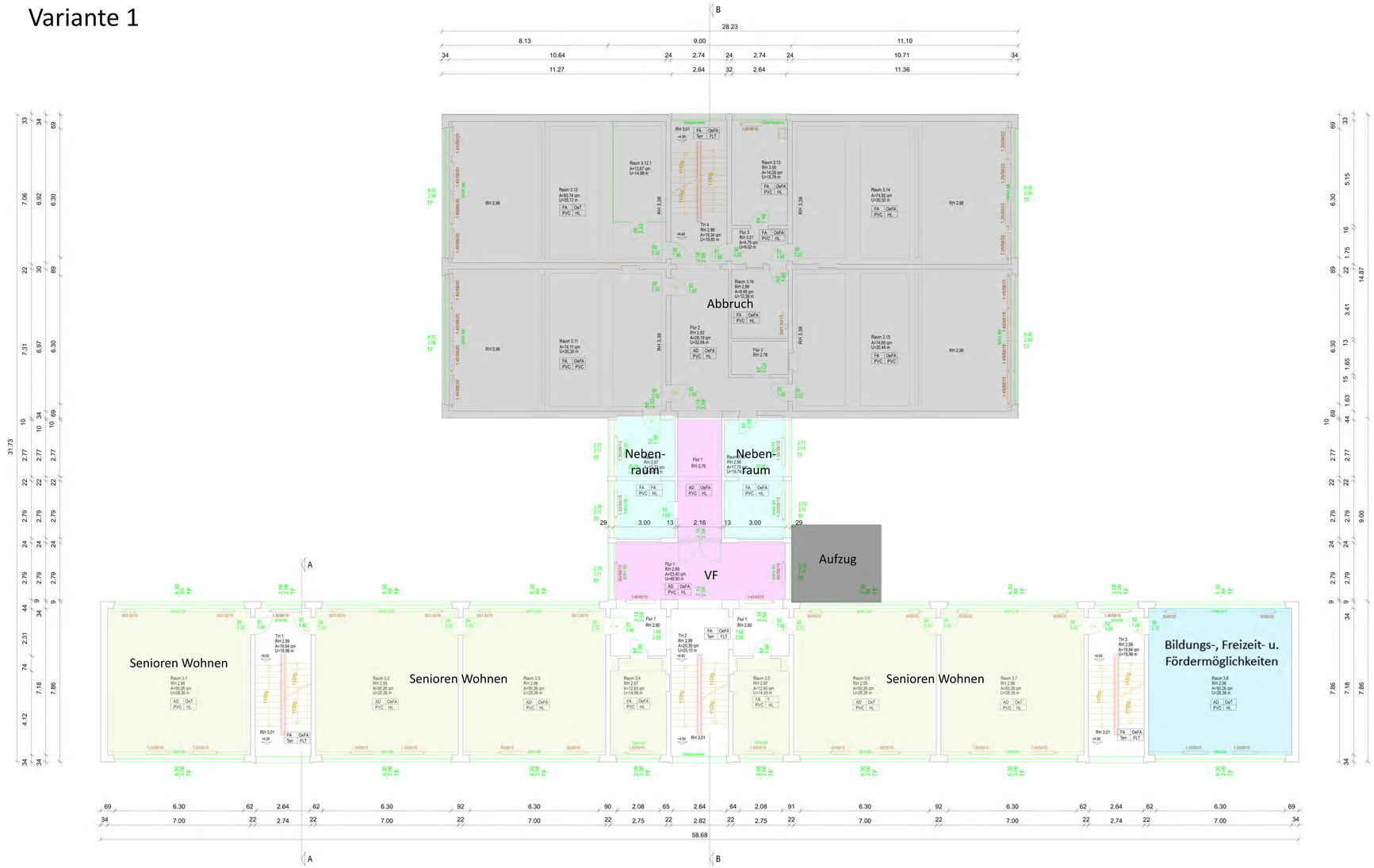
Legende Technische Ausstattung

90/60/9 Heizkoerper mit Groessenangabe

Alle Maße sind am Bau zu pruefen !

Bauvorhaben: Alte Schule Dedelow (KiTA Wunderland) Schulstraße 3 ,17291 Dedelow	Bauherr: Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau Tel. 03984/750		Maßstab: 1 : 100
			Entwurfsverfasser:
Zeichenbuero Karola Miehr Wiesengrund 40 17291 Prenzlau Tel./Fax. 03984/800841			Zeichner:Miehr
			Bauherr:
Darstellung: Bestand Grundriss 1.Obergeschoss	Planungsphase: Bestand	Datum: 30.09.2019	Blatt: 3

Variante 1



2.OG

2.Obergeschoß

Schulstraße

Legende

Decke	Wand
Fussboden	Fussleiste

PVC	PVC-Belag
AD	abgehaengte Decke
HL	Fussleiste Holz
Terr	Terrazzo-Fliesen 30x30cm
FLT	Fussleiste Terrazzo-Fliese
OeT	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Tapete
OeFA	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
FA	Farbanstrich auf Putz oder Beton
PVC	PVC-Profil-Leiste h=5cm

Tueren

Innentueren mit Zarge,
Tuerblatt mit Holzfunier oder Dekorfolie

Innentueren mit Holzfutter
Tuerblatt mit Holzfurnier oder Dekorfolie

TF Thermo-Fenster
Sohlbank aussen: Blech
Sohlbank innen: Spanplatte, kunststoffbeschichtet
Rolladenkaesten an den Fenstern der Suedseite

Treppenhaus: Terrazzo-Stufen mit
Stahlgelaender mit Kunststoff-Handlauf im Bereich des Treppenauges
Gelaender mit Farbanstrich

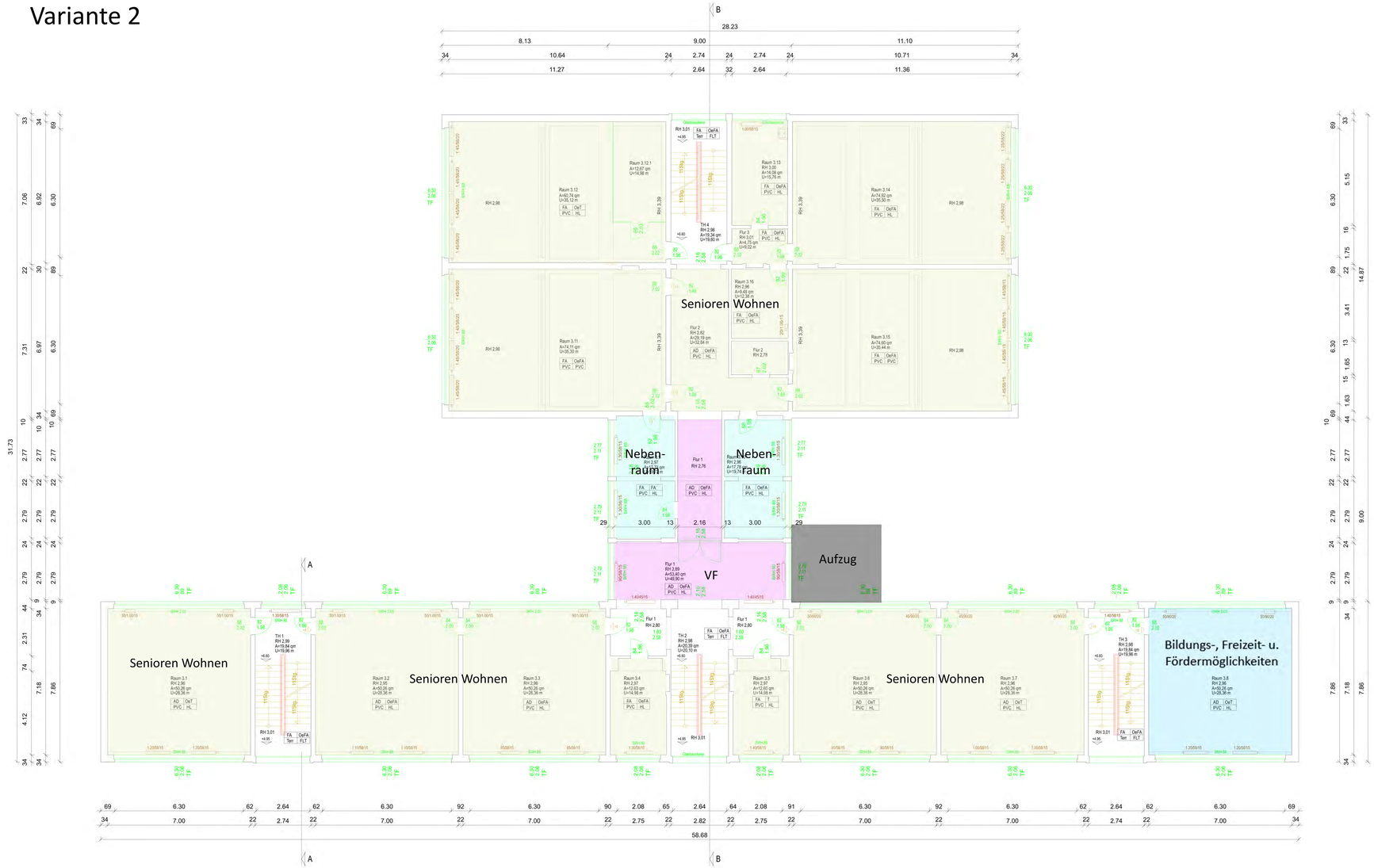
Legende Technische Ausstattung

90/60/9 Heizkoerper mit Groessenangabe

Alle Maße sind am Bau zu pruefen !

Bauvorhaben: Alte Schule Dedelow (KITA Wunderland) Schulstraße 3 ,17291 Dedelow	Bauherrr: Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau Tel. 03984/750		Maßstab: 1 : 100 Entwurfsverfasser:
Zeichenbuero Karola Miehr Wiesengrung 40 17291 Prenzlau Tel./Fax. 03984/800841			Zeichner:Miehr Bauherrr:
Darstellung: Bestand Grundriss 2.Obergeschoss	Planungsphase: Bestand	Datum: 30.09.2019	Blatt: 4

Variante 2



2.OG

2.Obergeschoß

Schulstraße

Legende

Decke	Wand
Fussboden	Fussleiste

PVC	PVC-Belag
AD	abgehaengte Decke
HL	Fussleiste Holz
Terr	Terrazzo-Fliesen 30x30cm
FLT	Fussleiste Terrazzo-Fliese
OeT	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Tapete
OeFA	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
FA	Farbanstrich auf Putz oder Beton
PVC	PVC-Profil-Leiste h=5cm

Tueren

Innentueren mit Zarge,
Tuerblatt mit Holzfunier oder Dekorfolie

Innentueren mit Holzfutter
Tuerblatt mit Holzfurnier oder Dekorfolie

TF Thermo-Fenster
Sohlbank aussen: Blech
Sohlbank innen: Spanplatte, kunststoffbeschichtet
Rolladenkaesten an den Fenstern der Suedseite

Treppenhaus: Terrazzo-Stufen mit
Stahlgelaender mit Kunststoff-Handlauf im Bereich des Treppenauges
Gelaender mit Farbanstrich

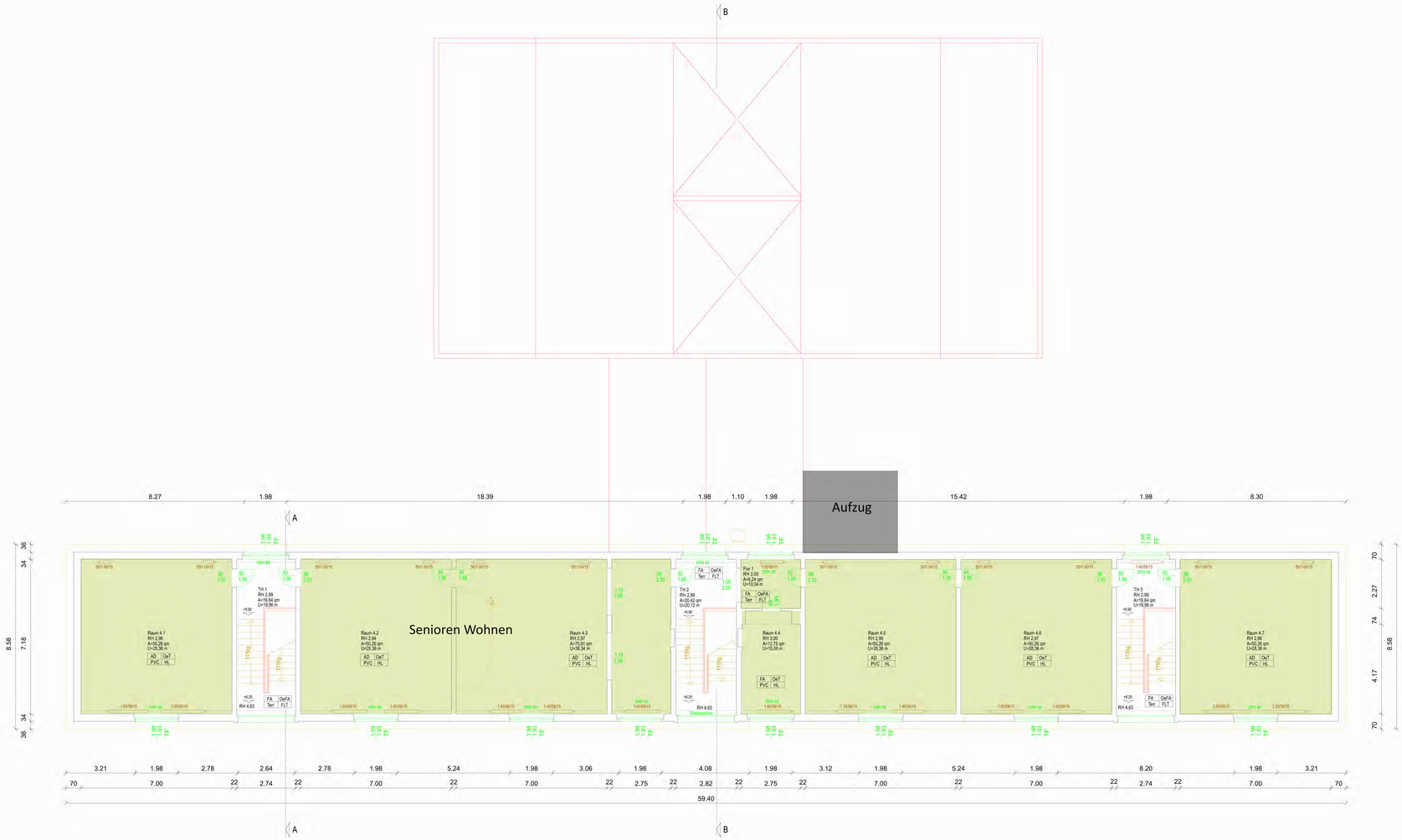
Legende Technische Ausstattung

90/60/9 Heizkoerper mit Groessenangabe

Alle Maße sind am Bau zu pruefen !

Bauvorhaben: Alte Schule Dedelow (KITA Wunderland) Schulstraße 3 ,17291 Dedelow	Bauherr: Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau Tel. 03984/750		Maßstab: 1 : 100 Entwurfsverfasser:
Zeichenbuero Karola Miehr Wiesengrung 40 17291 Prenzlau Tel./Fax. 03984/800841			Zeichner:Miehr Bauherr:
Darstellung: Bestand Grundriss 2.Obergeschoss	Planungsphase: Bestand	Datum: 30.09.2019	Blatt: 4

Variante 1/2



3.OG

3.Obergeschoß

Schulstraße

Legende

Decke	Wand
Fussboden	Fussleiste

PVC	PVC-Belag
AD	abgehaengte Decke
HL	Fussleiste Holz
Terr	Terrazzo-Boden
FLT	Fussleiste Terrazzo-Fliese
OeT	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Tapete
OeFA	Oelsockel bis 1,50m, ab 1,50m Farbanstrich
FA	Farbanstrich auf Putz oder Beton

Tueren

Innentueren mit Zarge,
Tuerblatt mit Holzfurnier oder Dekorfolie

Innentueren mit Holzfutter
Tuerblatt mit Holzfurnier oder Dekorfolie

TF Thermo-Fenster
Sohlbank aussen: Blech
Sohlbank innen: Spanplatte, kunststoffbeschichtet
Rolladenkaesten an den Fenstern der Suedseite

Treppenhaus: Terrazzo-Stufen mit
Stahlgelaender mit Kunststoff-Handlauf im Bereich des Treppenauges
Gelaender mit Farbanstrich

Legende Technische Ausstattung

90/60/9 Heizkoerper mit Groessenangabe

Alle Maße sind am Bau zu pruefen !

Bauvorhaben: Alte Schule Dedelow (KITA Wunderland) Schulstraße 3 ,17291 Dedelow	Bauherrn: Stadtverwaltung Prenzlau Am Steintor 4, 17291 Prenzlau Tel. 03984/750		Maßstab: 1 : 100 Entwurfsverfasser:
Zeichenbuero Karola Miehr Wiesengrund 40 17291 Prenzlau Tel./Fax. 03984/800841			Zeichner:Miehr Bauherrr:
Darstellung: Bestand Grundriss 3.Obergeschoss	Planungsphase: Bestand	Datum: 30.09.2019	Blatt: 5