



Stadt Leipzig, Bürgeramt Böhlitz-Ehrenberg  
OR Rückmarsdorf, Am Markt 10, 04178 Leipzig

## Nutzungskonzept für ein Gemeinschaftszentrum im OT Rückmarsdorf

### 1. Vorhaben

Geplant ist ein Gemeinschaftszentrum, welches Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, speziell Senioren, den nötigen Raum für die Freizeitgestaltung, Bildung, die Umsetzung ihrer eigenen Projekte und Ideen anbietet, sowie bürgerliches Engagement ermöglicht.

### 2. Bedarfsanalyse

In Rückmarsdorf haben ca. 3.100 Personen ihren Hauptwohnsitz. Davon sind ca. 450 jünger als 18 Jahre und 1.200 älter als 60 Jahre. Diese sind die Hauptzielgruppe für die Nutzung des Gemeinschaftszentrums.

Es stehen zwei städtische Gebäude für die Nutzung durch die Bürger zur Verfügung:

#### 1. Ortsteilzentrum:

Standort:	Ehrenberger Straße 5a, 04178 Leipzig, Erdgeschoss
Hauptnutzer:	HSG Rückmarsdorf als Vereinsheim
Teilnutzer:	Ortschaftsrat Rückmarsdorf für Ortschaftsratssitzungen (max. 25 Besucher) Seniorenarbeit (keine Nutzung durch Sportgruppen auf Grund baulicher Gegebenheiten möglich)
Baulicher Zustand:	Barackenbau Räumlich nicht erweiterbar

#### 2. Rathaus Rückmarsdorf:

Standort:	Am Sandberg 24, 04178 Leipzig, Erdgeschoss
Nutzer:	Heimatverein Rückmarsdorf, Vereinsnutzung und Museum
Baulicher Zustand:	Gebäude unter Denkmalschutz Räumlich nicht erweiterbar

Es gibt derzeit keine weiteren Räumlichkeiten außerhalb von Schule und Kindergarten, welche durch Kinder und Jugendliche genutzt werden können.

Seit der Beendigung der Seniorenarbeit durch die Volkssolidarität 2018 besteht in Rückmarsdorf keine Möglichkeit für Zusammenkünfte oder Sportmöglichkeiten für diese Altersgruppe.

Im Ortschaftsrat Rückmarsdorf werden oft Themen behandelt, welche für viele Einwohner des Ortes hohe Bedeutung haben. Das Ortsteilzentrum bietet derzeit nur für ca. 25 Personen Platz. Derzeit wird bei größeren Sitzungen des Ortschaftsrates auf die Sporthalle der Grundschule zurückgegriffen. Dies ist nicht optimal, da diese mit Straßenschuhen begangen wird und Mitarbeiter der Schule für diese Veranstaltungen zur Verfügung stehen müssen. Außerdem fehlt es an Sitzmöbeln für diese Veranstaltungen, welche von privat erst herangeschafft und aufgestellt werden müssen. Den Anwohnern Rückmarsdorf stehen für private Anlässe nur begrenzt das Ortsteilzentrum zur Verfügung.

### 3. Ziel des Vorhabens

In Nähe des Kindergartens An der Teichmühle soll das Gemeinschaftszentrum als Ort der Begegnung und Kommunikation, des bürgerschaftlichen Engagements, des künstlerischen Austauschs und der kulturellen Produktion – für alle Generationen und sozialen Schichten - entstehen.

Das Zentrum soll in verschiedenen Feldern tätig werden:

- in der offenen Kinder- und Jugendsozialarbeit,
- Seniorenarbeit
- im kulturellen Bereich (Theater, Kino, Atelier, Veranstaltungen, Musik, Medien, etc.).

Kultur- und Sozialarbeit will Freiräume für interessenbezogene Freizeitgestaltung aller Altersgruppen schaffen. Sie soll Orientierung und Hilfestellung bei der Verwirklichung individueller Lebensentwürfe bieten, denn nicht alle Menschen verfügen über die gleichen Voraussetzungen, Chancen und Möglichkeiten.

Eine Inklusion wird ausdrücklich befürwortet, da alle Menschen jeglicher Einstellung, die andere Menschen weder verletzen, noch gegen das Grundgesetz verstoßen, Bildungsgrad, körperlicher Verfassung, jeglichen Alters, etc. das Gemeinschaftszentrum nutzen sollen.

Das Gemeinschaftszentrum soll folgende Aspekte insbesondere umsetzen:

- ehrenamtliche Mitarbeit von Jugendlichen mit und ohne Behinderung
- verschiedene Angebote im Sinne eines Gemeinschaftszentrums, welche Begegnung und das gemeinsame Handeln der Generationen anbieten

Die Vielfältigkeit der Arbeitsfelder eröffnet uns eine hohe Methodenvielfalt. Die in Bezug auf die Nutzer offen gehaltenen Angebote sollen überwiegend sparten- und generationsübergreifend konzipiert werden.

Durch Musikunterricht soll nachschulisch eine weitere Möglichkeit der kulturellen Ausbildung erfolgen.

In verschiedenen Workshop- und Projektangeboten z.B. eines Kunstateliers können Besucher selbst aktiv werden und Kultur unterschiedlicher Genres genießen.

Sportgruppen und Tanzschulen werden hier eine Trainingsstelle geboten.

Alleinerziehende Mütter und Väter können das Gemeinschaftszentrum als Anlaufpunkt für Beratungen und Informationsaustausch nutzen.

Neben haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitern könnten auch jugendliche Sozialstünder beschäftigt werden, um hier ihre Sozialkompetenz zu erweitern.

Durch die unmittelbare Nähe zur Kindertageseinrichtung Spatzennest werden hier auch Synergieeffekte in Bezug auf eine Auslastung der Gemeinschaftseinrichtung angestrebt.

Schulklassen oder Arbeitsgruppen können für Projektarbeiten die Räumlichkeiten nutzen.

Es ist eine Wiederbelebung der Seniorenarbeit geplant (Teilnahme am Teilfachplan offene Seniorenarbeit).

Das Gemeinschaftszentrum soll als Mobiler Bürgerservice und Anlaufstelle für Menschen mit eingeschränkter Mobilität dienen.

Im Ort soll die Möglichkeit gegeben werden, regelmäßig Blut zu spenden. Die derzeitigen privaten Räumlichkeiten stehen demnächst nicht mehr zur Verfügung.

## 4. Betriebsmodell

Zum Betrieb wünscht sich der Ortschaftsrat eine stunden- oder tageweise Bereitstellung eines hauptamtlichen Sozialarbeiters und /oder Berufspraktikanten gegen Entlohnung durch die Stadt, welcher auch durch ehrenamtliche Mitarbeiter unterstützt werden kann.

Die Nebenkosten des Betriebes werden durch den Eigentümer getragen. Bei privat organisierten Anlässen kann eine Miete erhoben werden.

## 5. Planung

Im Jahre 2021 wurden 2 städtische Wohngebäude neben dem Kindergarten auf Grund von Baufälligkeit abgebrochen. Die Grundstücke werden durch die Stadt Leipzig als Eigentümer für die beschriebenen Nutzung als „Reserveflächen“ vorgehalten.

Das Gebäude des Gemeinschaftszentrums sollte einfach, aber technisch modern ausgestattet sein; durch seine regionaltypische Architektur muss es Ortsidentität und Heimatgefühl der Bewohner Rückmarsdorfs unterstützen. Es sollte ökologisch nachhaltig errichtet werden. Durch den Bau eines Gründaches, Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sollen diese ökologischen Aspekte u.a. umgesetzt werden.

Zur Gewährleistung der Nutzung durch alle Personengruppen wird das Gebäude einschließlich der Sanitäranlagen behindertengerecht und barrierefrei errichtet.

Für die geplante Nutzung werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

- Mehrzweckraum ca. 120m<sup>2</sup> (ggf. durch mobile Trennwand teilbar)
- Raum für Kinder- und Jugendarbeit
- Raum für Vereine/Seniorenarbeit
- Lager
- Küche
- Sanitäranlagen
- Flur mit Möglichkeit zum Abstellen von Gehilfen oder Kinderwagen
- Garderobe
- Freifläche mit Fahrradabstellplätzen
- behindertengerechte Stellplätze

In der Anlage wird beispielhaft eine Planung vorgestellt.

Rückmarsdorf, den 08.03.2022

Im Namen aller Ortschaftsratsmitglieder

Roger Stolze

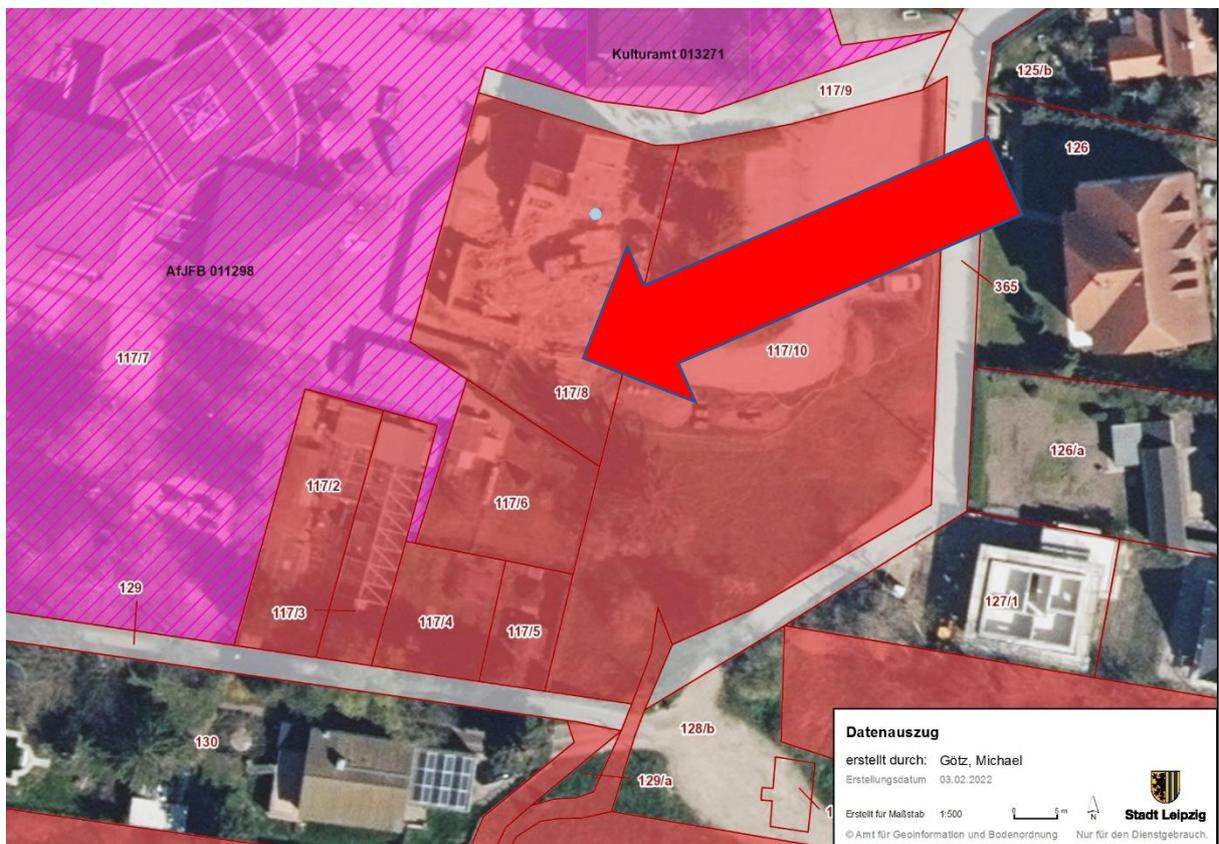
- Ortsvorsteher-



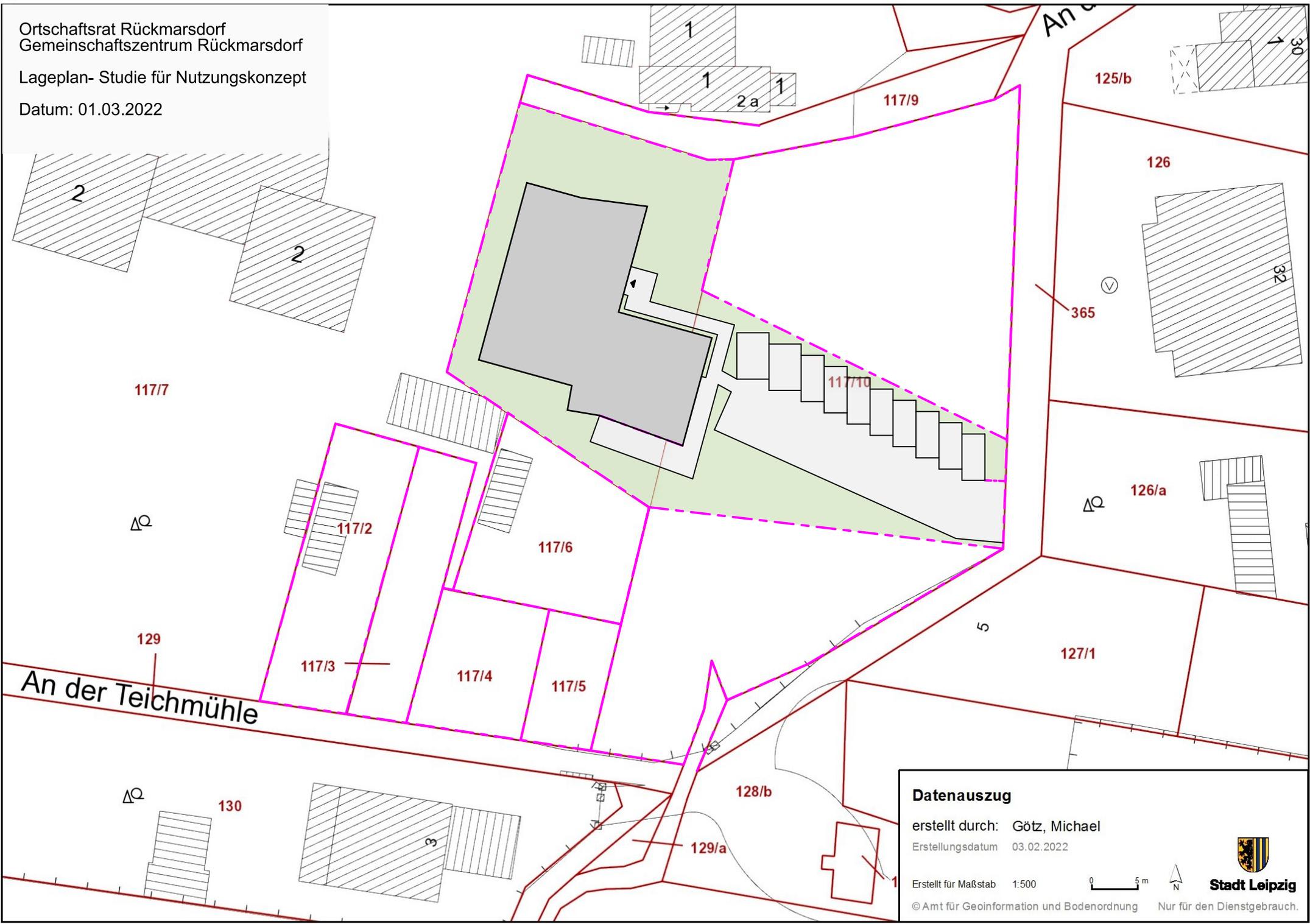
**Ortschaftsrat Rückmarsdorf**

Stadt Leipzig

Standort: An der Teichmühle, Rückmarsdorf  
Flurstücke 117/6 und 117/8



Ortschaftsrat Rückmarsdorf  
Gemeinschaftszentrum Rückmarsdorf  
Lageplan- Studie für Nutzungskonzept  
Datum: 01.03.2022



**Datenauszug**  
erstellt durch: Götz, Michael  
Erstellungsdatum 03.02.2022  
Erstellt für Maßstab 1:500  
© Amt für Geoinformation und Bodenordnung

0 5 m N  
Nur für den Dienstgebrauch.

Ortschaftsrat Rückmarsdorf  
Gemeinschaftszentrum Rückmarsdorf

Grundriss - Studie für Nutzungskonzept

Datum: 01.03.2022



## 1. Flächenermittlung

### Nettoraumflächen NRF

Raum	Fläche [m2]	Nutzung	NUF	TF	VF
Mehrzweckraum	114,33	NUF	114,33		
Küche	12,16	NUF	12,16		
Lager	18,54	NUF	18,54		
Gruppenraum	37,85	NUF	37,85		
Foyer/Begegnung	71,48	NUF/VF 50%	35,74		35,74
Gruppenraum	31,63	NUF	31,63		
Büro	13,46	NUF	13,46		
WC-D	9,05	NUF	9,05		
Beh.-WC	5,49	NUF	5,49		
WC-H	12,87	NUF	12,87		
Windfang	6,14	VF			6,14
Technik	13,73	TF		13,73	
<b>Summe NRF</b>	<b>346,73</b>		<b>291,12</b>	<b>13,73</b>	<b>41,88</b>
<b>Brutto-Grundfläche (BGF) 397,40</b>					
<b>Konstruktionsgrundfläche 50,67</b>					
<b>Grundstücksfläche 1.497,00</b>					
<b>Aussenanlagen 1.099,60</b>					

## 2. Planungskennwerte für Flächen und Rauminhalte nach DIN 277

Quelle:

Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Gemeindezentren

Kosten: Stand 1. Quartal 2021 Bundesdurchschnitt incl. 19% MwSt.

BKI Baukosteninformationszentrum, Seite 871

Grundflächen	Ist [m²]	min [%]	Fläche/NUF [%]	max [%]
NUF Nutzungsfläche	291,12		100,00	
TF Technikfläche	13,73	4,80	4,72%	10,20
VF Verkehrsfläche	41,88	15,30	14,39%	19,00
NRF Nettoraumfläche	346,73	120,10	119,10%	137,50
KGF Konstruktions-Grundfläche	50,67	21,70	17,41%	33,70
BGF Brutto-Grundfläche	397,40	144,20	136,51%	166,30
<b>Brutto-Rauminhalte</b>				
	<b>Ist [m³]</b>	<b>min</b>	<b>BRI/NUF [m]</b>	<b>max</b>
BRI Brutto-Rauminhalt	1.311,42	3,85	4,50	4,97

### 3. Planungskennwerte für Kosten im Bauwesen nach DIN 276

Quelle:

Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Gemeindezentren

Kosten: Stand 1. Quartal 2021 Bundesdurchschnitt incl. 19% MwSt.

BKI Baukosteninformationszentrum, Seite 868 - 869

#### Berechnung für BGF (Brutto-Grundfläche)

KGR	Einheit	von	mittel	bis
100 Grundstück	m <sup>2</sup> GF			
200 Vorbereitende Maßnahmen	m <sup>2</sup> GF	13,00	<b>43,00</b>	150,00
300 Bauwerk -Baukostruktion	m <sup>2</sup> BGF	1.260,00	1.651,00	2.090,00
400 Bauwerk -Technische Anlagen	m <sup>2</sup> BGF	275,00	442,00	628,00
<b>Bauwerk (300+400)</b>	m <sup>2</sup> BGF	1.535,00	<b>2.093,00</b>	2.718,00
500 Außenanlagen und Freiflächen	m <sup>2</sup> AF	48,00	<b>129,00</b>	334,00
600 Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> BGF	21,00	<b>72,00</b>	122,00
700 Baunebenkosten	m <sup>2</sup> BGF	520,00	<b>557,00</b>	597,00
800 Finanzierung	m <sup>2</sup> BGF			

Berechnung für BRI (Bruttorauminhalt)	von	mittel	bis
BRI	385,00	<b>500,00</b>	610,00

Berechnung nach NUF (Nutzungsfläche)	von	mittel	bis
NUF	2.310,00	<b>3.160,00</b>	4.090,00

#### 4. Standardeinordnung des Projektes

Quelle:

Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Gemeindezentren

Kosten: Stand 1. Quartal 2021 Bundesdurchschnitt incl. 19% MwSt.

BKI Baukosteninformationszentrum, Seite 868

KGR	Kostengruppen der 2. Ebene	niedrig	mittel	hoch	Punkte
310	Baugrube / Erdbau				
320	Gründung, Unterbau	1	3	4	3
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen	5	7	9	7
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen	3	4	4	4
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen	2	2	3	0
360	Dächer	3	5	6	5
370	Infrastrukturanlagen				
380	Baukonstruktive Einbauten	0	1	2	1
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen				
410	Abwasser, Wasser, Gasanlagen	1	1	2	1
420	Wärmeversorgungsanlagen	1	1	2	1
430	Raumluftechnische Anlagen	0	0	1	0
440	Elektrische Anlagen	1	2	3	1
450	Kommunikationstechnische Anlagen	0	0	0	0
460	Förderanlagen	1	1	1	0
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	0	0	1	0
480	Gebäude- und Anlagenautomation	0	0	0	0
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen				
<b>Summe</b>					<b>23</b>

#### Punkte Bewertung

einfach: 18-23

mittel: 24-32

hoch: 33-38

Einordnung des Projektes:

einfacher Standard

## 5. Kostenermittlung

Ansatz lt.Arbeitsblatt zur Standardeinordnung bei Gemeindezentren

Bauart:            Standardeinordnung  
Spezifikation:   eingeschossiges Gebäude  
Standard:        einfacher Standard  
Kostenstand:    1. Quartal 2021

### 5.1 Ermittlung der anzusetzenden Kosten KGR300+KGR400

Kostenkennwerte (aus Punkt 3):

*Berechnung für BGF (Brutto-Grundfläche)*

KGR		Einheit	mittel [€/Einheit]	Fläche	Kosten (gerundet)
300+400	Bauwerk	m <sup>2</sup> BGF	2.093,00	397,40	832.000,00

*Berechnung für BRI (Bruttorauminhalt)*

KGR		Einheit	mittel [€/Einheit]	Fläche	Kosten (gerundet)
300+400	Bauwerk	€/m <sup>3</sup> BRI	500,00	1.311,42	656.000,00

*Berechnung nach NUF (Nutzungsfläche)*

KGR		Einheit	mittel [€/Einheit]	Fläche	Kosten (gerundet)
300+400	Bauwerk	€/m <sup>2</sup> NUF	3.160,00	291,12	920.000,00

<b>Mittelwert</b>		€			<b>803.000,00</b>
-------------------	--	---	--	--	-------------------

### 5.2 Ermittlung anzusetzende Kosten außer KGR300+KGR400

Kostenkennwerte (aus Punkt 3):

KGR	Kostengruppe Ebene 1	Einheit	mittel [€/Einheit]	Fläche	Kosten (gerundet)
KGR 200	Vorbereitende Maßnahmen	m <sup>2</sup> GF	43,00	1.497,00	65.000,00
KGR 500	Außenanlagen und Freiflächen	m <sup>2</sup> AF	129,00	1.099,60	142.000,00
KGR 600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup> BGF	72,00	397,40	29.000,00
KGR 700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup> BGF	557,00	397,40	222.000,00
<b>Kosten</b>		€			<b>458.000,00</b>

### 5.3 Ermittlung Gesamtkosten

Kosten gem. 5.1					803.000,00
Kosten gem. 5.2					458.000,00
<b>Gesamtkosten</b>		€			<b>1.261.000,00</b>

#### Faktoren

Region                            0,80 Leipzig, Stadt Regionalfaktor Stand 2021 BKI  
BPI 2022                         1,12 Baupreise Sachsen 12.01.2022  
  <https://www.statistik.sachsen.de/html/baupreise.html>

**Faktor**                            **0,90**

Gesamtkosten	€	1.261.000,00
Faktor		0,90
<b>Gesamtkosten Bauwerk</b>	€	<b>1.130.000,00</b>