

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0065/2017
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	28.07.2017
Aktenzeichen:	61 50

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Bauausschuss	04.09.2017		x	-	-	4	2	0
Finanzausschuss	05.09.2017		-	x	-	2	3	1
Sanierungsbeirat - Barleben	07.09.2017		x	-	-	7	0	0
Ortschaftsrat Barleben	07.09.2017		x	-	-	8	4	2
Hauptausschuss	20.09.2017		x	-	-	4	2	0
Gemeinderat	28.09.2017		x	-	-	13	7	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich „Ortskern – Barleben,, -
Komplexmodernisierung Alte Apotheke, Breiteweg 147
Grundsatzentscheidung zur Modernisierung und deren Finanzierung

Beschluss

1. **Der Gemeinderat beschließt die Umnutzung der Räumlichkeiten in dem Objekt „Alte Apotheke“ zur gewerblichen Nutzung (Büroeinheiten) auf der Grundlage des beigefügten Modernisierungsgutachtens (Revitalisierungskonzeptes) und beauftragt den Bürgermeister zur Antragstellung im Sinne der Bauordnung LSA.**
2. **Die Realisierung notwendiger Bauleistungen erfolgt**
 - unter Berücksichtigung der Kostenerstattung für unrentierliche Kosten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ortskern – Barleben“ und
 - einer Kreditaufnahme (Fremdkapital).

Sachverhalt

Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich „Ortskern – Barleben“ – Komplexmodernisierung Alte Apotheke, Breiteweg 147

Per Kaufvertrag vom 28.07.2010 wurde das insgesamt leerstehende Objekt „Alte Apotheke“ durch die Gemeinde erworben. Zwischenzeitlich in Erwägung gezogene Absichten zur Umnutzung „Cook & Chill“ (Gemeinschaftsverpflegung) wurden zwar diskutiert, jedoch nicht umgesetzt. Eine kurzzeitige Nutzung erfolgte im Rahmen der Barleber 950-Jahr-Feier durch den Heimatverein.

Seit September 2014 bestehen erneut gemeindliche Bestrebungen, die ehemalige Apotheke einer Nutzung zuzuführen, allerdings infolge der Haushaltssituation ohne finanzielle Eigenbeteiligung. Daher wurde vorgeschlagen, das Objekt zu veräußern. Diese Empfehlung wurde abgelehnt (BV-0124/2014), sodass in deren Folge eine langfristige Verpachtung beschlossen wurde (BV-0038/2016). Leider führte auch diese Entscheidung nicht zum Ziel, die gemeindliche Liegenschaft einer Nutzung und damit verbunden einer Sanierung zuzuführen.

Generell sollte als künftige Zielstellung angestrebt werden, das gemeindliche Gebäude (Bestandteil des Einzeldenkmals „Gutshof Breiteweg 147“ sowie der geschützten „Straßenzeile Breiteweg 147 bis 150“) mit Hinblick auf die gemeindlichen Sanierungsziele gemäß den anerkannten Regeln der Baukunst instand zu setzen und zu modernisieren.

Diese Bestrebungen sollen den Erhalt des Gebäudes und der Haushaltskonsolidierung durch eine dauerhafte Objektvermietung sicherstellen.

Im Rahmen des Programms „Städtebauliche Sanierung im ländlichen Bereich“ können gemäß Ziffer 14.2. Buchstabe d) der sogenannten Städtebauförderrichtlinie (RL StäBauF) Ausgaben zur Deckung der unrentierlichen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude im Sinne von § 177 Abs. 4 und 5 Baugesetzbuch entsprechend der Musterregelung in den Anlagen 2 bis 4 (Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages) gefördert werden.

Die unrentierlichen Ausgaben werden finanziert durch die vorhandenen Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen = Grundsatz der zweckgebundenen Verwendung sanierungsbedingter Ausgaben innerhalb des Sanierungsgebietes.

Daher wird vorgeschlagen, die mit einer Umnutzung verbundenen Baumaßnahmen im Rahmen der Maßnahme „Ortskern Barleben“ durchzuführen.

Aufgrund von internen Abstimmungen wurde ein Konzept mit der Aufgabenstellung beauftragt, den Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand unter Berücksichtigung einer gewerblichen Nutzung im Erd- und Obergeschoss zu ermitteln und darzustellen. Mit der Erstellung dieses Modernisierungsgutachtens wurde die (ortsansässige) Architektin Gitta Pflaumbaum beauftragt. Dieses Gutachten (seitens der Architektin benannt als Revitalisierungskonzept) ist als Anlage 1 beigefügt. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass die vorgetragenen Alternativen der vermietbaren Einheiten hier jeweils als Option zu betrachten sind. Grundsätzlich dürfte davon auszugehen sein, dass die Planung und Umsetzung bedarfsgerecht (aufgrund von zu erwartenden Mietangeboten) vorgenommen wird.

Auf der Grundlage der vorgelegten Kostenschätzung nach DIN 276 i.V.m. der Berücksichtigung von zwei Büro-/Gewerbeeinheiten im Erd- und Obergeschoß wurde seitens des Sanierungsbeauftragten der mögliche Kostenerstattungsbetrag berechnet (siehe Anlage 2 – Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages über den jährlichen Gesamtbetrag). Folglich ermittelt sich ein förderfähiger Kostenerstattungsbetrag in Höhe von rd. 126.000 Euro (Verwendung der Einnahmen aus den Ablösevereinbarungen). Dem gegenüber stehen ca. 432.740 Euro Fremdkapital.

Zu beachten ist, dass für die Grundstücksunterhaltung jährlich Aufwendungen anfallen (laufende Kosten beispielsweise Gebäudeversicherung, Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen). Entsprechend der Aufstellung des Finanzbereiches „Erträge–Aufwendungen Alte Apotheke“ betragen diese Kosten für das Haushaltsjahr 2016 = 3.172,14 Euro (siehe Anlage 3). Die Grundstückssteuer ist hierbei nicht berücksichtigt, da die Gemeinde diese nicht gegen sich selbst erhebt.

Bei weiterem Leerstand wird, neben den Unterhaltungsaufwendungen / Bewirtschaftungskosten, auch die Verschlechterung der Bausubstanz zunehmen. In Anbetracht einer zeitlich versetzten Nutzungsaufnahme wären folglich weitaus höhere Investitionskosten nicht auszuschließen.

Ferner ist zu beachten, dass der Ortskern derzeit noch den Regularien der Sanierungssatzung unterliegt. Daher besteht noch die Möglichkeit zur Förderung (Finanzierung) der unrentierlichen Kosten, im vorliegenden Fall rd. 126.000 Euro, aus den vorhandenen sanierungsbedingten Einnahmen.

Sofern mit der Aufhebung der Sanierungssatzung der Abschluss der Sanierung erfolgt ist, ist die Möglichkeit einer Bezuschussung verwirklicht!

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass die bislang gezahlten Ablösebeträge auf einer gutachtlichen Feststellung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung beruhen. Dabei ist davon auszugehen, dass für die Beurteilung ebenfalls die Verwirklichung der gemeindlichen Sanierungsziele, wie beispielsweise die Realisierung von Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen oder auch die Umsetzung / Förderung von Baumaßnahmen (Modernisierung / Instandsetzung) zur Erhaltung – Ergänzung und Entwicklung des Ortsbildes, einen wichtigen Aspekt darstellen. Folglich ist daraus zu schlussfolgern, dass ein allgemeiner Anspruch zur Umsetzung der Sanierungsziele besteht.

Zum weiteren Verfahren ist anzumerken, dass aufgrund der ehemaligen Nutzung (Erdgeschoss – Apotheke, Obergeschoss – Wohnen) eine Umnutzung im Sinne der Bauordnung LSA erforderlich ist. Diesbezüglich sind aufgrund des Denkmalschutzstatus Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ebenfalls nicht auszuschließen.

Zur Einreichung entsprechender Bauvorlagen ist eine / ein (bauvorlageberechtigte/r) Entwurfsverfasserin /-verfasser zu beauftragen; dabei sollten die Grundlagen aus dem vorliegenden Modernisierungsgutachten berücksichtigt werden.

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage **Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erneuerung historischer Stadtkerne; städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF)**

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«225,00»
-------------------------------	----------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

<p>1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)</p> <p>Lt. Kostenschätzung 558.750,50 €</p>	<p>2) Jährliche Folgekosten/ -lasten</p> <p>Es handelt sich hier „nur“ um eine Grundsatzentscheidung, jährliche Folgekosten sind dann im Rahmen des Bauvorhabens zu beziffern.</p>	<p>3) Finanzierung</p> <p>Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen</p> <p>(i.d.R.= (Zuschüsse/ Kreditbedarf) Beiträge)</p> <p>Die hier zu treffende Grundsatzentscheidung berücksichtigt einen Kreditbedarf = Fremdkapital in Höhe von 432.739,46 € sowie 126.011,04 € als unrentierliche Kosten, die aus den sanierungsbedingten Einnahmen zu finanzieren sind.</p>	<p>4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)</p> <p>Die jährliche Belastung richtet sich nach den künftigen Konditionen des Kreditgeschäftes (lt. Ermittlung angenommen 1,91%). Dem gegenüber stehend die zu erwartenden Einnahmen, hier wurde ein Mietzins in Höhe von 7€/m² angenommen.</p>
<p>im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA für Einnahme <input type="checkbox"/> NEIN</p>	<p>im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN</p>	<p>betreffende Buchungsstelle 51100.5318100 (Finanzierung aus zweckgebundenen Einnahmen des Sanierungsgebietes)</p>	

Anlagen

Anlage 1 – Revitalisierungskonzept der Architektin Gitta Pflaumbaum

Anlage 2 – Übersicht zur Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrages

Anlage 3 – Aufstellung des Finanzbereiches „Erträge–Aufwendungen Alte Apotheke“ für das Haushaltsjahr 2016