

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2018/1817-23
Federführend:	23 Immobilienmanagement	Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	09.07.2018
		Referent:	Felix Bertram
Hallstadter Straße 26			
Generalsanierung und Neubau			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
24.07.2018	Finanzsenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Im Objekt „Hallstadter Straße 26“ am Parkplatz Friedhof sind drei Gewerbeeinheiten vorhanden, von denen derzeit ein Blumenladen an die Fa. Blumen-Böhmer und ein Büroraum mit Ausstellungsfläche an die Fa. Steinmetzbetrieb Blümel verpachtet sind.

Eine weitere bisher als Blumenladen genutzte Einheit steht seit dem Auszug der Fa. Blumen-Stubner Ende des Jahres 2017 leer.

Die Stadtbau GmbH, der seit 1.1.2017 die Verwaltung der Immobilie obliegt, teilte dem Immobilienmanagement mit, dass vor einer Neuvermietung des Ladengeschäfts die gesamte Haustechnik und Bausubstanz erneuert und überarbeitet werden muss. Die Elektrik und Sanitärausstattung aus den 60er Jahren stellen ein erhebliches Sicherheits- und Gesundheitsrisiko dar, ebenso die ungenügende Heiz- und Lüftungsversorgung, die zu massiver Schimmelbildung an allen Wänden und Decken führte. Hinzu kommen weitreichende bauliche Mängel im Bereich der Fenster, der Fassade und des Flachdaches.

Eine überschaubare und kostenmäßig vertretbare Renovierung des Ladengeschäfts ist deshalb unwirtschaftlich und würde trotzdem keinesfalls die aktuellen energetischen und technischen Ansprüche und Forderungen erfüllen.

Da sich die beiden anderen Einheiten im gleichen bauzeitlichen Zustand befinden und der benachbarte Mieter bereits auf den hohen Sanierungsbedarf hingewiesen hat, wurde in den vergangenen Wochen geprüft, ob eine grundlegende Sanierung des gesamten Objektes kombiniert mit einem Erweiterungsbau die wirtschaftlichere und nachhaltigere Lösung sein könnte.

Zwischenzeitlich liegt ein von der Stadtbau GmbH erstellter Vorentwurf eines erweiterten Baukörpers vor, der zusätzlich zu den vorhandenen Gewerbeeinheiten ein Tagescafé sowie öffentliche Toiletten (einschl. Behinderten-WC) vorsieht. Der vorhandene Baukörper würde um 2/3 seiner Länge und ca. 100 m² zusätzliche Fläche Richtung Garten- und Friedhofsamt erweitert. Auf die in der Anlage beigefügte Vorentwurfsplanung wird hingewiesen. Bereits im Jahr 1966 lag eine Baugenehmigung für einen Baukörper im nahezu jetzt vorgesehenen Umfang vor; das genehmigte Bauvorhaben wurde damals jedoch nur deutlich reduziert umgesetzt.

Der Bauablauf könnte so koordiniert werden, dass zunächst die beiden neuen Gewerbeeinheiten erstellt werden und die beiden Bestandsmieter nahtlos ohne große Ausfallzeiten in die neuen Räume umziehen können. Der dann komplett leerstehende „Altbau“ würde entkernt, generalsaniert und parallel zur Vermietung ausgeschrieben. Bereits heute liegen Initiativbewerbungen von Blumenhändlern, Bestattern und Cafébetreibern für diesen Standort bei der Stadtbau GmbH vor.

Die Information und Vorstellung der Planung bei den Bestandsmietern wurden bis nach einer grundsätzlichen Ermächtigung durch den Finanzsenat zur Fortsetzung der Planung und Umsetzung der Maßnahme zurückgestellt.

Auf Grundlage der von der Stadtbau GmbH erstellten Vorentwurfsplanung ist von einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 273 m² auszugehen, die sich in drei Ladenlokale (inklusive Personalbereich), ein Café und eine öffentliche WC-Anlage (inklusive Behinderten-WC) gliedert.

Die endgültigen Grundflächen und Zuschnitte sowie die Anordnung der Einheiten stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht endgültig fest.

Die Sanierungs- und Neubaukosten sind nach einer ersten Kostenprognose mit rd. 1,2 Mio. € brutto veranschlagt. Vorbehaltlich der notwendigen Mittelbereitstellung könnten bereits in der zweiten Jahreshälfte 2018 weitere Untersuchungen und Gespräche stattfinden. Die Umsetzung der Maßnahme würde ab dem Jahr 2019 erfolgen.

Es ist mit einer jährlichen Pachteinnahme von rd. 46.000,- € netto zu errechnen.

Die Investition amortisiert sich somit innerhalb von rd. 26 Jahren und stellt damit keine Belastung für den städtischen Haushalt dar (rentierliche Maßnahme).

Mit Umsetzung dieser Baumaßnahme könnte ein städtebauliches Defizit beseitigt und nachhaltig alle Wünsche der Friedhofbesucher und Anforderungen der Gewerbetreibenden an ein zeitgemäßes und umfassendes Angebot im Zugangsbereich des Friedhofs in einem wirtschaftlichen Rahmen erfüllt werden.

Dem Finanzsenat wird empfohlen, die Verwaltung mit der Umsetzung der vorgestellten Maßnahme, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Rahmen der Haushaltsberatungen 2019, zu beauftragen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Finanzsenat nimmt vom Bericht der Verwaltung Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die benötigten Mittel im Rahmen der Haushaltsberatungen 2019 zu beantragen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Der Beschluss verursacht Planungskosten in Höhe von ca. 50.000,- € für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
X	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren 1,2 Mio. €: Personalkosten: Sachkosten:

Stellungnahme des Finanzreferats:

Die Mittelbereitstellung erfolgt im Rahmen der Prioritätensetzung des Stadtrates in den Haushaltsberatungen für 2019.

Anlage/n:

Grundriss, Ansichten

Verteiler:

Amt 20 – Beschlüsse

Amt 200 – zur weiteren Verwendung

Amt 23 – zur weiteren Verwendung