



Sitzungsvorlage

| | | | |
|--|---------------------------|---------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 14.10.2010 | Aktenzeichen: 610-St 1 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 18.10.2010 | Vorberatung | |
| Stadtrat | 26.10.2010 | Entscheidung | |

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd"
Zuschussgewährung für das Gebäude 012 zur Sanierung und zum Umbau als Büro- und Verwaltungsgebäude durch den Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR

Beschlussvorschlag:

Dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau als künftigem Eigentümer des noch zu erwerbenden Gebäudes Nr. 12 in der Kaserne Estienne et Foch wird bei entsprechendem Beschluss durch die Gremien für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes vorbehaltlich der förderrechtlichen Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 20 % der förderfähigen Kosten von 1.755.600 €, maximal jedoch 351.100 €, gewährt.

Begründung:

Das südlich der Cornichonstraße im Bereich des künftigen Quartiersplatzes gelegene Kasernengebäude Nr. 12, welches im Zuge des Kaufvertrages mit der BImA in das Eigentum der Stadt Landau übergegangen ist, beabsichtigt der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau (EWL) zu erwerben und zu einem Büro- und Verwaltungsgebäude umzubauen. Es ist geplant, im Erdgeschoss des Gebäudes für den Zeitraum der Landesgartenschau ein Besucherzentrum mit Ladennutzung und untergeordneter Gastronomie sowie im Obergeschoss Büroräume der Landesgartenschauverwaltung unterzubringen. Nach 2014 sind als Nachnutzung Läden, Gastronomie und Büros denkbar.

Die Sanierung und der Umbau des Gebäudes Nr. 12 ist der Start für die Entwicklung des zwischen Cornichonstraße und Promenade gelegenen ersten Bauabschnitts und hat Signalwirkung für das ganze Kasernenareal. Sie sollten daher auch mit den nach den Fördervorschriften des Landes für eine Gebäudemodernisierung zu ermittelnden Zuschüssen unterstützt werden. Für das Satzungsgebiet der Entwicklungsmaßnahme existiert noch keine Richtlinie. Aus diesem Grund werden die Vorgaben der bestehenden Richtlinien aus den Sanierungsgebieten analog angewendet. Hiernach kann ein Kostenerstattungsbetrag, der den unrentierlichen, nicht durch Mieterträge gedeckten Anteil an den förderfähigen Gesamtkosten darstellt, als Zuschuss bis zur Höhe von maximal 20 % der förderfähigen Gesamtkosten gewährt werden.

Im Rahmen des vom Architekturbüro Knauth, Landau, erarbeiteten Modernisierungsgutachtens mit Bestandsaufnahme, Modernisierungskonzept und Kostenberechnung sind die Kosten für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes Nr. 12 mit 1.750.000 € ermittelt worden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen 25 Stellplätze sollen durch den Ankauf von 25 Stellplätzen in der unter dem Quartiersplatz geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Kosten hierfür sind mit 460.000 € kalkuliert, so dass sich Gesamtkosten von 2.210.000 € ergeben, hiervon sind nach Abzug der Vorsteuer und 10 % wegen unterlassener Instandsetzung 1.755.600 € förderfähig.

Die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages führt zu unrentierlichen, nicht durch Mieterträge gedeckten Kosten von 597.100 €; dies entspricht 34,01 % der förderfähigen Kosten. Der Höchstbetrag der Zuschussgewährung gemäß analoger Anwendung der Förderrichtlinie beträgt 20 % = 351.100 €.

Mit Schreiben vom 22.09.2010 hat der Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR als künftiger Eigentümer und Bauherr des Gebäudes Nr. 12 einen Antrag auf Förderung der Gebäudesanierung gestellt.

Im Wirtschaftsplan waren die Modernisierungszuschüsse bisher mit 235.000 € berücksichtigt. Der Zuschussmehrbedarf in Höhe von 116.100 € ergibt sich aus den inzwischen eingetretenen Baukostensteigerungen, aber auch aufgrund der Stellplatzkosten in der unter dem Quartiersplatz geplanten Tiefgarage. In dem zum 12.10.2010 fortgeschriebenen Wirtschaftsplan ist der auf 351.100 € angehobene Zuschuss ausgewiesen.

Der Modernisierungszuschuss wird erst 2011 kassenwirksam. Für den Verkauf des Grundstücks des Gebäudes Nr. 12 wird ein um 52.400 € höherer Verkaufserlös erwartet, da die bauliche Ausnutzung wesentlich höher als im Umfeld ist. Darüber hinaus werden Abbruchkosten für den zweiten Bauabschnitt eingespart, da das Ausschreibungsergebnis um 405.000 € günstiger als die ursprüngliche Kostenkalkulation war. Hierdurch werden die Mehrkosten für das Gebäude Nr. 12 mehr als ausgeglichen.

DSK und Verwaltung empfehlen daher, vorbehaltlich der förderrechtlichen Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde, dem Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb Landau AöR für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes Nr. 12 einen Modernisierungszuschuss von 20 % der förderfähigen Kosten von 1.755.600 €, maximal jedoch 351.100 € zu gewähren. Eine Zuschussgewährung erfolgt nur bei Realisierung des Vorhabens. Das Bauprogramm mit hinterlegter Kostenaufstellung wird dem EWL-Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 03.11.2010 und dem Stadtrat in seiner Sitzung am 09.11.2010 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Auswirkung:

Produktkonto: 5113

Haushaltsjahr: 2011

Betrag: 70.220,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja

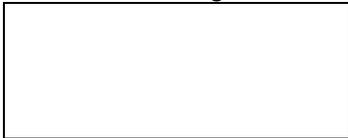
Sonstige Anmerkungen:

Es gilt das vom Stadtrat am 9. März 2010 (Sitzungsvorlage der EWL vom 04. Februar 2010) beschlossene Organisations- und Finanzierungsmodell im Rahmen der Ergänzung der Satzung der EWL um die Erweiterung des „Betriebszweiges Landesgartenschau“.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.