BACKNANG BK

Stadt Backnang **Sitzungsvorlage**	**Nr. 253/16/GR**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	15.12.2016	öffentlich

Verkauf des Gebäudes Am Schillerplatz 3

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebäude Am Schillerplatz 3 wird verkauft, da kurz und mittelfristig hohe Sanierungskosten anfallen.

2. Die Verwaltung strebt mit den Mietern einvernehmliche Auflösungsverträge an und unterstützt diese bei der Suche nach Ersatzlösungen.

3. Die ersparten Sanierungskosten i. H. v. 650.000,00 €, welche durch die Veräußerung bei der Stadt Backnang nicht anfallen, werden für die Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt. Dies erfolgt schrittweise in Form einer Zuwendung der Stadt an die Städtische Wohnbau Backnang GmbH.

Haushaltsrechtliche Deckung	**HHSt.:**	
Haushaltsansatz:	EUR	EUR
Haushaltsrest:	EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:	EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:	EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):	EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:	EUR	EUR

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**					
	I	II	10	20	60	61
01.12.2016 Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:

1. Vorbemerkungen

Das Gebäude Am Schillerplatz 3 wurde im Jahr 1860 erbaut. Es handelt sich um ein klassizistisches Gebäude und ist ein Kulturdenkmal von allgemeiner Bedeutung im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz. Das dreigeschossige verputzte Fachwerkgebäude steht traufständig mit einem Zwerchgiebelhaus am Schillerplatz.

Die Stadt hat das Grundstück im Jahr 1956/57 von der Kreissparkasse Backnang erworben. In diesem Gebäude waren zunächst öffentliche Nutzungen vorhanden. In der Zeit von 1980 bis 1998 war das damalige städtische Sozialamt dort untergebracht. Seit 1998 wurde das Gebäude unterschiedlichen Mietern zur Nutzung überlassen.

Bei einer möglichen Sanierung müssen denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden. Das Gebäude weist eine Grundstücksfläche von nur 150 m² aus, so dass Anbauten oder Erweiterungen nicht möglich sind. Das Gebäude ist aktuell nur im Erdgeschoss barrierefrei, die dortigen Räume sind zusätzlich über Rampen zugänglich. Die anderen Geschosse sind aktuell nicht barrierefrei, da kein Aufzug vorhanden ist. Das Gebäude weist drei Vollgeschosse zzgl. Obergeschoss aus und hat eine Gesamtmietfläche von 454 m².

2. Mietverhältnisse

Das Gebäude Am Schillerplatz 3 ist teilweise von der Stadt selbst genutzt. Es befinden sich zwei Büros des Waldkindergartens, zwei Räumlichkeiten für die PC-Werkstatt der Senioren sowie die Seniorenwerkstatt im UG in diesem Gebäude. Das 1. OG ist derzeit leerstehend. Alle anderen Flächen sind an verschiedene Mieter vermietet.

Von der Nutzfläche von insgesamt 454 m² sind nur 182 m² an nichtstädtische Nutzer / Institutionen vermietet. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 9.828,00 € / Jahr (4,50 € / m²).

3. Baulicher Zustand

Das dreigeschossige Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Nach Erhebungen des Stadtbauamts sind folgende **Sofortmaßnahmen** dringlich:

- Brandschutzmaßnahmen
- Fensteranstrich und Sanierung Holzwerk
- Absauganlage Seniorenwerkstatt
- WC-Sanierung
- Heizungssanierung

Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf rund 109.000,00 €.

In absehbarer Zeit ist jedoch eine **Generalsanierung** dringend erforderlich. Dabei sind folgende Maßnahmen notwendig:

- weitere Brandschutzmaßnahmen

- neue Schließanlage
- Fachwerksanierung mit Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Generalsanierung Dach
- Bodenbelagsarbeiten
- Fenster-, Türen- und Balkonsanierung
- Austausch der Elektroinstallation und Blitzschutzanlage
- Einbau einer Aufzugsanlage

Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich auf ca. 1,300 Mio. €. Der Einbau einer Aufzugsanlage wird im Hinblick auf die Nutzungen von der Verwaltung als wichtig angesehen. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse kommt ein Außenaufzug nicht in Betracht, so dass ein Aufzug im Innenbereich erforderlich ist. Dies bedeutet, dass einzelne Räumlichkeiten entfallen müssen.

4. Weiteres Vorgehen

Eine Wertangabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kam zu dem Ergebnis, dass nach derzeitiger Lage ein Verkehrswert von rund 250.000,00 € zu Grunde zu legen wäre. Ein Gespräch mit einem Kaufinteressenten hat ergeben, dass er starkes Interesse am Erwerb dieses Gebäudes hat und es einer Wohnnutzung zuführen möchte.

Im Falle eines Verkaufs muss für die vorhandenen Nutzungen eine Nachfolgenutzung gefunden werden. Für die städtischen Nutzungen gibt es bereits erste Überlegungen und Nutzungsalternativen. Für die anderen Mieter sollen alternative Nutzungen gesucht werden. Die Stadt würde als Vermittler auftreten und die Institutionen unterstützen. Nach unserer Auffassung sind geeignete Räumlichkeiten im Stadtgebiet vorhanden, die sogar barrierefrei sind.

Im Falle einer Generalsanierung müsste mit einem Gesamtinvest einschließlich Aufzugsanlage i. H. v. rund 1,300 Mio. € gerechnet werden. Das Gebäude Am Schillerplatz 3 befindet sich aktuell in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, weshalb Zuschüsse nicht gewährt werden. Das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt III“ kann aufgrund der Fördermodalitäten frühestens in den Jahren 2018/19 beantragt werden. Für dieses Sanierungsgebiet sind bis zum heutigen Tage schon folgende Projekte vorgesehen:

Projekt	Investitionskosten	Zuschuss	Realisierungszeitpunkt
Fußgängersteg Bahnhof	2.900.000 €	1.045.000 €	2019/20
Abbruch Güterschuppen	250.000 €	150.000 €	2019
Neugestaltung Dilleniusstraße	540.000 €	270.000 €	2020
Sanierung Treppenanlage Marktplatz/Freithof (Kirchstaffel)	350.000 €	170.000 €	2019
Felicitas-Zeller-Staffel (Verbindung Postareal Kaltes Wasser)	250.000 €	120.000 €	2020

Treppenanlage mit Stadtbalkon neben Bildungshaus	500.000 €	280.000 €	2021
Sanierung Vereinshaus (Eduard-Breuninger-Str. 13)	840.000 €	300.000 €	2021
Neugestaltung untere Marktstraße/Wassergasse	500.000 €	140.000 €	2022
Überdachung ZOB Stadtseite	860.000 €	520.000 €	2020/21
Neugestaltung Verkehrsflächen Zufahrt ZOB, Kreisverkehr, Bahnhofstraße, Vorplatz, Stadtbalkon	2.300.000 €	830.000 €	2021/22
Bahnhof zusätzliche PKW-Stellplätze im seitherigen ZOB	710.000 €	415.000 €	2022
Summe:	**10.000.000 €**	**4.240.000 €**	**2019 - 2022**

In der Vergangenheit hat die Stadt Backnang durchschnittlich jährlich rund 1,000 Mio. € Sanierungsmittelzuschüsse vom Land erhalten. Angesichts der Vielzahl der Projekte im Zeitraum 2019 bis 2022 (4 Jahre) i. H. v. 10.000.000 € und einem Gesamtzuschussvolumen i. H. v. 4.240.000 € ist eine Aufnahme dieses Projekts in das Sanierungsprogramm schwierig. Aufgrund der begrenzten Finanzmittel sowohl hinsichtlich des Zuschusses als auch der Eigenmittel der Stadt erscheint eine Umsetzung dieses Projekts frühestens ab 2022/23 realistisch. Aufgrund der Bedeutung der vorgenannten Projekte und der in diesem Fall notwendigen Priorisierung, wird ein früherer Zeitpunkt kaum darstellbar sein.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Grundstückspolitik der Stadt berücksichtigt werden. In den vergangenen Jahren war der Erwerb von Grundstücken im Vergleich zur Anmietung von Gebäuden aufgrund der höheren Wirtschaftlichkeit vorteilhaft. Es wurden für die Eigennutzung bebaute Grundstücke mit einem Gesamtvolumen in Höhe von rd. 12,000 Mio. € gekauft und Zwischenerwerbe für städtebauliche Lösungen in einer Größenordnung von rd. 2,000 Mio. € getätigt.

Daraus ist erkennbar, dass in den vergangenen Jahren eine starke Tendenz zum Eigentumserwerb bzw. Vermögenszuwachs vorhanden war. In den vergangenen Jahren wurde lediglich das Stadthaus mit Stadthaus-Hinterhaus verkauft.

5. Fazit

Der überdurchschnittliche Vermögenszuwachs mit öffentlichen Nutzungen hat zu erheblichen Folgekosten geführt. Selbst bei einer Mietanpassung in vertretbarem Umfang wäre eine wirtschaftliche Lösung nicht erzielbar. Aufgrund der im Zusammenhang mit den begrenzten Finanzmitteln notwendigen Priorisierung der Investitionen sollte aus Sicht der Verwaltung den Projekten Bahnhofsmodernisierung, Neubau Karl-Euerle-Halle, Neugestaltung Dilleniusstraße und Sanierung von Treppenanlagen Vorrang eingeräumt werden.

Aus diesem Grund wird anstelle der Generalsanierung ein Verkauf des Gebäudes Am Schillerplatz 3 empfohlen.

Die ersparten Mittel zur Sanierung des Gebäudes sollen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt werden. Dies erfolgt schrittweise in Form einer Zuwendung der Stadt an die Städtische Wohnbau Backnang GmbH.