



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
Dezernat III

VORL.NR. 241/11

Sachbearbeitung:
Pfizenmaier, Hans-Peter
Albrecht, Thomas
Lehmpfuhl, Frank

Datum:
19.05.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	31.05.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	01.06.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Walcker-Areal - Weiteres Vorgehen Obere Kasernenstraße und Charlottenstraße 23

Bezug:
Anlagen: Lageplan Obere Kasernenstraße sowie Charlottenstraße 23

Beschlussvorschlag:

1. Der Absicht der Verwaltung, die umfassende Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes Charlottenstraße 23 mit maximal 20 % der zuwendungsfähigen Kosten, gedeckelt auf höchstens 250.000 Euro, zu fördern, wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, hierzu einen städtebaulichen Vertrag (Modernisierungsvertrag) mit der „Hübner zweite Vermögensgesellschaft“ abzuschließen.
2. Dem Erwerb des Flurstücks 450/4 mit 847 m², künftige verlängerte Obere Kasernenstraße, zum Kaufpreis von 1,--€ wird zugestimmt (Anlage).
3. Der Übernahme der auf diesem Flurstück vom Investor, gemäß Erschließungsvertrag vom 05.08/26.08.2010, noch herzustellenden Straße wird gegen eine Ablöse von 110.000 Euro zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Charlottenstraße 23

Die Hübner zweite Vermögensgesellschaft möchte das denkmalgeschützte Gebäude Charlottenstraße 23, Flurstück Nr. 447, erwerben und umfassend modernisieren und Instand setzen. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Stadterneuerungsverfahrens „Untere Stadt“. Das Gebäude weist große bauliche Mängel auf und stellt nach den Vorbereitenden Untersuchungen einen der bedeutendsten Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ dar. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, die nach einer vorläufigen Grobschätzung Investitionen von über 1,3 Mio. € erfordern, können gemäß den städtischen Förderrichtlinien mit 20 % der zuwendungsfähigen Sanierungskosten bezuschusst werden. Die Verwaltung schlägt hierbei eine Deckelung von 250.000 Euro für die Zuwendung vor. Nach Vorlage eines Maßnahmenplans, einer detaillierten Kostenschätzung, eines

Finanzierungsnachweises und eines Zeitplans durch den Investor, wird die Verwaltung den für diese Förderung notwendigen Modernisierungsvertrag mit der Hübner zweite Vermögensgesellschaft abschließen.

Als Sicherheit verpflichtet sich die Hübner zweite Vermögensgesellschaft zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 250.000 Euro an die Stadt, wenn das Gebäude Charlottenstraße 23 nicht bis spätestens 31.12.2012 umfassend saniert ist.

Die Baumaßnahmen werden durch den Vorhabenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchgeführt und finanziert. Der städtische Haushalt wird bei der Investition lediglich durch den Einsatz der Städtebaufördermittel belastet, die aber zu 60 % durch Bundes- und Landesmittel refinanziert werden können.

Für die o. g. Maßnahmen stehen auf der FiPo 2.6151.9880.000 in den Jahren 2011 und 2012 die notwendigen Haushaltsmittel zur Verfügung. Die Auszahlungsmodalitäten werden der haushaltsrechtlichen Verfügbarkeit angepasst.

Obere Kasernenstraße

Bei dieser Gelegenheit ist die Hübner zweite Vermögensgesellschaft als Projektentwickler und Erschließungsträger für den Bau der Oberen Kasernenstraße mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, dass diese die Straße als öffentliche Straße übernehmen solle. Die künftigen Unterhaltungs- und Reparaturkosten würden durch Zahlung eines Betrags in Höhe von 110.000 € (entspricht 2/3 der Herstellungskosten) abgelöst.

Die Obere Kasernenstraße sollte ursprünglich als Privatstraße von Dritten betrieben werden. Im Zuge der Verkaufsverhandlungen mit den künftigen Investoren auf dem Walcker-Areal hat sich ergeben, dass auf Dauer wohl nur eine öffentliche Straße die Erschließungsfunktion sicherstellen kann. Beispiele aus der Vergangenheit haben klar gezeigt, dass der Übernahmewunsch privater Straßen mit der Zahl der erschlossenen Wohneinheiten steigt.

Die zur Umsetzung dieses Beschlusses erforderlichen Verträge bzw. Vertragsergänzungen (Kaufvertrag, Ordnungsmaßnahmenvertrag und Erschließungsvertrag) werden unverzüglich vorbereitet.

Durch diese Maßnahmen wären alle offenen Punkte auf dem Walcker-Areal geklärt und abgearbeitet. Nach Abwägung aller relevanten Umstände, auch dem öffentlichen Interesse an einer Aufwertung des Walcker-Areals, einschließlich des Gebäudes Charlottenstraße 23, schlägt die Verwaltung vor, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Unterschriften:

Schmid

Verteiler:

DI
DII
DIII
20
23

60
61
65
67
R05