



Stadt **Prenzlau**

DS: 62/2014

Beschlussvorlage

öffentlich nicht öffentlich

Amt/SG: Zweiter Beigeordneter

Datum:

Version: 1

	Beratungsfolge	Sitzungstermin
1	Ausschuss für Wirtschaft, Stadt- u. Ortsteilentwicklung	26.08.2014
2	Ausschuss für Bildung, Kultur u. Soziales	27.08.2014
3	Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung	28.08.2014
4	Hauptausschuss	08.09.2014
5	Stadtverordnetenversammlung	18.09.2014

Thema:

Verkauf des Gebäudes Neustadt 39, sog. „Kettenhaus“

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr:	2015 - 2017	Produktkonto:	51101.1912800/ 7818000
Gesamtkosten:	1,5 - 1,6 Mio. €	Eigenanteil:	siehe Deckung
	bis 2040 jährlich		Haushaltsjahr
Folgekosten:	4.680 €	Mittel stehen zur Verfügung in Höhe von:	2015 ff.
zum Eigenanteil:	ca. 117.000 € zzgl. außerordentlicher Aufwand ca. 31.700 €	Ergebnishaushalt 2014/ 2015	
Deckungsvorschlag: mittelfristiger Finanz- und Ergebnisplan, siehe Haushaltsplan 2015 ff.			

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das Gebäude Neustadt 39 (sog. Kettenhaus) wird mit einer Grundstücksfläche von ca. 986 m² (Gemarkung Prenzlau, Flur 36, Teilflächen der Flurstücke 60,59 und 65) mit einer Investitionsverpflichtung zur denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung als Wohnhaus an Herrn Thomas Müller (Kietzstraße 31, 17291 Prenzlau) verkauft. Der symbolische Kaufpreis beträgt 1 €
2. Die Stadt Prenzlau unterstützt die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes mit einem vom Land Brandenburg erhaltenen Zuschuss von maximal 700.000 €. Diese Mittel setzen sich zusammen aus 350.000 € aus dem Stadtumbauprogramm-Ost, Teilprogramm „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ (SSE) ohne einen kommunalen Miteleistungsanteil sowie 350.000 € aus dem Stadtumbauprogramm-Ost, Teilprogramm Aufwertung mit einem kommunalen Miteleistungsanteil von einem Drittel. Dieser Zuschuss kann nur weitergeleitet werden, wenn das Landesamt für Bauen und Verkehr den Integrierten Umsetzungsplan 2015-2017, in dem diese Maßnahme beantragt wurde, bestätigt und die entsprechenden Zuwendungsbescheide an die Stadt ausgereicht hat.
3. Herr Thomas Müller ist zu verpflichten, dass er sämtliche etwaige Mehrkosten, die den vom Land bestätigten Finanzrahmen derzeit (1,5-1,6 Mio €) übersteigen, selbst trägt.



Begründung:

Mit DS 105/2012, beschlossen in der SVV am 13.12.2012, wurde das Gebäude Neustadt 39 mit einer Grundstücksfläche von ca. 986 m² öffentlich ausgeschrieben. Im Ergebnis der Ausschreibung fanden sich drei Interessenten, von denen jedoch zwei Interessenten für ihre geplante Investition nicht mit der angebotenen Grundstücksfläche auskamen und darüber hinaus auch keine Finanzierung vorlegen konnten. Der dritte Interessent, Herr Thomas Müller, unterbreitete zwei verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die beide am 23.01.2013 im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) vorgetragen wurden und deren Finanzierung geprüft wurde. Im Ergebnis der weiteren Überlegungen, siehe auch die DS 53/2013 vom 13.06.2013, zeichnete sich damals ab, dass trotz einer s. g. Spitzenfinanzierung, d. h. einer Kombination von Wohnraumförderung und Städtebauförderung, die in Aussicht gestellten Fördermittel nicht ausreichend sind. Unter Abwägung aller Belange hatte Herr Thomas Müller mit Schreiben vom 27.05.2013 dem Bürgermeister schriftlich mitgeteilt, dass er als Investor nicht mehr zur Verfügung steht.

In Abarbeitung der DS 105/2012 (Punkt 2) reichte die Stadt Prenzlau daraufhin einen Abrissantrag beim Landkreis Uckermark ein. Der Landkreis Uckermark stimmte dem Abrissantrag zu, die Obere Denkmalschutzbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum – BLDAM) stimmte dem Abrissantrag nicht zu. In Folge dessen wurde ein Dissenstermin bei der Obersten Denkmalschutzbehörde (Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur – MWFK) angesetzt. Im Ergebnis der beiden Dissenstermine am 27.02.2014 und 11.04.2014 und nach Rücksprache des MWFK mit dem MIL wurde von der Stadtverwaltung zusammen mit Herrn Thomas Müller nunmehr die nachfolgend dargestellte Finanzierungsform gefunden:

Herr Müller geht von einer Gesamtinvestition von etwa 1,5 bis 1,6 Mio. € aus. Zu diesen Baukosten kann Herr Müller 400.000 bis maximal 450.000 € Eigenkapital beisteuern. Das MIL unterbreitete, unter der Voraussetzung, dass das Gebäude Neustadt 39 wieder zu einem Wohnhaus entwickelt wird, das Angebot, insgesamt 700.000 € Städtebaufördermittel zur Verfügung zu stellen. Diese Mittel setzen sich zusammen aus 350.000 € aus dem Stadtumbauprogramm Ost, Teilprogramm „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ (SSE) ohne einen kommunalen Miteleistungsanteil sowie 350.000 € aus dem Stadtumbauprogramm Ost, Teilprogramm Aufwertung mit einem kommunalen Miteleistungsanteil von einem Drittel. Darüber hinaus bietet das MIL Herrn Müller an, ein Mod-Inst-Darlehen in Höhe von ca. 450.000 € aufzunehmen. Nach reiflicher Überlegung stimmte Herr Müller dieser neuen Finanzierungsvariante zu.

Zu Punkt 1.

Für das Gebäude Neustadt 39 liegt ein Gutachten des Gutachters Herr Keunecke vor, der den symbolischen Kaufpreis in Höhe von 1 € bestätigt und begründet. Die Kommunalaufsicht wurde zusätzlich um eine Vorabgenehmigung schriftlich gebeten

Zu Punkt 2.

Die Ausreichung der oben genannten 700.000 € Städtebaufördermittel sind zweckgebunden für die denkmalgerechte Instandsetzung und Modernisierung als Wohnhaus für das Gebäude Neustadt 39. Hierzu muss die Stadt Prenzlau in ihrem integrierten Umsetzungsplan für die Jahre 2015 bis 2017 diese Mittel beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) beantragen und den entsprechenden städtischen Eigenanteil in Höhe von ca. 117.000 € in ihre mittelfristige Finanzplanung einstellen.



Sofern dieser integrierte Umsetzungsplan, inklusive weiterer rein städtischer Maßnahmen (z. B. Straßenbaumaßnahmen), vom LBV bestätigt ist und die entsprechenden Zuwendungsbescheide an die Stadt ausgereicht wurden, sind entsprechende Weiterleitungsvereinbarungen mit Herrn Müller abzuschließen. Derartige Weiterleitungen gab es bereits z. B. an die Wohnbau GmbH zur Sanierung und Modernisierung des Gebäude-Ensembles Schwedter Straße 25-29 oder z. B. an Herrn Dr. Weber für die Sanierung seines Wohnhauses an der Uckerpromenade. Derartige Weiterleitungen sind daher in der Städtebauförderung durchaus üblich.

Zu Punkt 3.

Wie im Dissenstermin im MWFK am 11.04.2014 besprochen und auch von Herrn Müller zugesagt, ist er zu verpflichten, dass er sämtliche etwaige Mehrkosten, die den mit dem Land besprochenen Finanzrahmen von 1,5 bis 1,6 Mio. € übersteigen, selbst trägt.

Zu Punkt 4.

Der Nachweis der Absicherung des Eigenanteils ist erforderlich, um die Umsetzung dieses komplexen Vorhabens auch sicherzustellen. Der Nachweis der vorhandenen Eigenmittel erfolgt in Form eines Kontoauszuges oder anhand einer Bestätigung durch den zu betreuenden Steuerberater. Der Nachweis hat vor Beginn der Sanierung des Gebäudes und vor Ausreichung der Fördermittel zu erfolgen.

Zu Punkt 5.

Der Beschluss 105/2012 ist bzgl. des Auftrages an die Stadtverwaltung, den Abrissantrag zu stellen, aufzuheben, da durch die oben dargestellte Finanzierung die denkmalgerechte Modernisierung des Objektes Neustadt 39 sichergestellt ist.

Zu Punkt 6.

Ebenfalls im Dissenstermin am 11.04.2014 wurde von Herrn Müller zugesagt, dass er bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen bereit ist, unverzüglich Sicherungsmaßnahmen am Objekt Neustadt 39 vorzunehmen. Wie die jüngste Entwicklung gezeigt hat (siehe Artikel in der Prenzlauer Zeitung vom 13.06.2014) sind weitere unverzügliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um bis zum konkreten Baubeginn das Objekt vor weiterem Verfall zu bewahren.

Aus Sicht der Stadtverwaltung gibt es zu diesem Beschluss keine andere Alternative, denn zum einen gibt es einen ernsthaften Interessenten für das Objekt, der zweifellos auch die fachliche Qualifikation und die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Durchführung dieser sehr komplexen Sanierung und Instandsetzung aufweist. Durch das Angebot der Landesregierung der Möglichkeit der Städtebauförderung zusammen mit einem Mod-Inst-Darlehen ist absehbar, dass das MWFK als Oberste Denkmalschutzbehörde dem Abrissantrag der Stadt nicht zustimmen wird, da die einzig denkbare Begründung (fehlende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit) durch dieses Finanzierungsangebot nicht besteht. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass bei einem (nur rein theoretisch) genehmigten Abrissantrag Abrisskosten in Höhe von 40.000 bis 50.000 € entstehen, zzgl. einer Rückzahlung von 10.000 € an den Landkreis Uckermark für die zur Sicherung ausgereichten Fördermittel und zzgl. weiterer 10.000 € für die erforderliche Dokumentation des Abrisses. Außerdem muss dringend darauf hingewiesen werden, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Uckermark) der Stadt bereits eine Sicherungsverfügung angekündigt wurde. Danach muss die Stadt zur



Sicherung des Objektes die Dacheindeckung komplettieren, die Dachentwässerung sicherstellen und den derzeit abgehenden Giebel sichern.

Die hierfür entstehenden Kosten wurde im Dissenstermin beim MWFK mit etwa 40.000 bis 50.000 € beziffert.

Seit dem Erwerb des Grundstückes mit dem darauf befindlichen Gebäude („Kettenhaus“) wurden rund 118.500 € für Sicherungsmaßnahmen, Planungen und Dokumentationen ins Objekt investiert. Weitere Mittel aus dem Stadthaushalt sollen derzeit nicht mehr eingesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Stadtverwaltung dringend die Annahme dieses Beschlusses. Es besteht derzeit die einmalige Chance, durch ein großzügiges Finanzierungsangebot des Landes und die Tatsache, dass ein kompetenter und leistungsfähiger Investor für die Sanierung dieses Objektes zur Verfügung steht, dieses einzigartige Baudenkmal der Stadt, das letzte barocke Profangebäude in Prenzlau, welches Krieg und Zerstörung überstanden hat, zu bewahren und der Nachwelt zu erhalten.

Abgestimmt mit:

Marek Wöller-Beetz

Erster Beigeordneter/ Kämmerer

Dr. Andreas Heinrich

Zweiter Beigeordneter

Hendrik Sommer

Bürgermeister