

Amt: Bürgermeisterin

Datum: 2008-01-18

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4639/2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	26.02.2008 25.03.2008
<u>Hauptausschuss</u>	<u>11.03.2008</u>
<u>Finanzausschuss</u>	<u>10.03.2008</u>
<u>Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt</u>	<u>06.03.2008</u>
<u>Wirtschaftsausschuss</u>	<u>04.03.2008</u>
Hauptausschuss	12.02.2008
Finanzausschuss	11.02.2008
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	07.02.2008
Wirtschaftsausschuss	05.02.2008

Titel:

Nutzung der Remise III

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Das Grundstück Remise wird in den Varianten „Verkauf“ und „langjährige Verpachtung“ öffentlich ausgeschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

ja Einnahmen

Gesamtkosten jährliche Folgekosten Haushaltsstelle
EUR EUR keine

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Bürgermeisterin

Kämmerin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Erläuterung:

Die nachfolgenden Überlegungen ergänzen die Erläuterungen in der Beschlussvorlage 4620/2007 „Nutzung der Remise“.

Das heruntergekommene Remisengebäude wurde erworben, um das prägende Gebäude im hochwertig gestalteten Nuthepark in ein Schmuckstück zu wandeln. Von Anfang an wurden auch Überlegungen für die künftige Nutzung angestellt. Als es darum ging, Teile der Remise abzureißen, um Platz für den Zufluss zum Teich, die Nuthebrücke und einen öffentlichen Weg zu schaffen, wurde ein denkmalrechtliches Nutzungs- und Sanierungskonzept in Auftrag gegeben, das eine mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringende Nutzungsidee entwickeln sollte. Hierbei wurde der Platzbedarf für eine gastronomische Einrichtung ermittelt. Das Ergebnis, das den Teilrückbau der Remise und die Anlage einer Gaststätte samt Biergarten als „machbar“ ansah, wurde am 20. Oktober 2005 im BPU-Ausschuss vorgestellt.

Darauf basierend sieht das von der Bürgermeisterin favorisierte Konzept eine gastronomische oder andere Innenstadt belebende Nutzung vor, die privatwirtschaftlich entwickelt und auf eigenes Risiko betrieben wird. Die Lage wird als optimal eingeschätzt: Die Remise mit ihrer denkmalgerecht sanierten Hülle liegt zentral im Nuthepark an einem von der Nuthe gespeisten Teich. Nur zwei Gehminuten von der in Sichtweite befindlichen Fußgängerzone entfernt hat sie das Potenzial, sich zu einem Anziehungspunkt für die Bürger der Stadt und ihre Besucher zu entwickeln und damit auch zum Kommen ins und Verweilen im Zentrum beizutragen. Das setzt natürlich eine attraktive, anlockende Nutzung voraus.

Bei der Suche nach einem Pächter, der bereit wäre, den Innenausbau auf eigene Kosten zu übernehmen, wurde die gastronomische Wunschvorstellung der Stadt durchaus angesprochen. Jedoch sollte der Weg für andere pffigige Ideen nicht durch eine vorherige Festlegung eingeengt werden. Deshalb wurde das Expose für potenzielle Interessenten unter folgendes Motto gestellt: „Erste Adresse für Ihre Geschäftsidee – Remise an der Nuthe“. Es wurde trotz intensiver, auch überregionaler Werbung kein Pächter gefunden.

In der nachfolgenden Diskussion sind folgende alternative Nutzungsvorschläge eingebracht worden:

Nutzungsart	Betreiber	Innenausbaukosten-träger	Folgekosten-träger	Innenstadt-belebung	An anderer Stelle vorhanden	Anmerkung
Schiedsstelle	Stadt	Stadt	Stadt	nein	Markt 12a	Schiedsstelle tagt 2 x pro Monat (ab 17:00 Uhr)
Standesamt	Stadt	Stadt	Stadt	gering	Rathaus, Kunsthalle	2006: 75 Trauungen bis 10/2007: 83
mietbare Räume für Festivitäten (Privatfeiern?)	Privat *	Stadt	Stadt, anteilig Nutzer	da Privatfeiern, eher gering	Gaststätten, Begegnungsstätten, Vereinslokale	
Kleinkunstabühne (mit Bar)	Privat *	Stadt	möglichst privat	ja	Studiobühne im Theater, Theaterkeller; zukünftig auch in BiB machbar	Wieviel Kleinkunst wird in einer Kleinstadt wirtschaftlich getragen? Stadt hält bereits Veranstaltungsorte vor; bedenklich, mit

						städtischen Investitionen den eigenen Stätten Konkurrenz zu machen
Touristinfo	Stadt	Stadt	Stadt	ja, aber keine Steigerung gegenüber Ist-Situation	Markt 11	Touristinfo im Markt 11 wurde mit URBAN-Mittel gefördert; Zweckbindung: 15 Jahre; Auffindbarkeit und Erreichbarkeit wird am jetzigen Standort als besser eingeschätzt. Synergieeffekte zwischen Heimatmuseum und Touristinfo gehen verloren.
Bürgerinfo als Nachnutzer der jetzigen Touristinfo	Stadt	Stadt	Stadt	ja, aber keine Steigerung gegenüber Ist-Situation	Rathaus	Hauptleistungen der Bürgerinfo (Pass- und Meldewesen, Wohngeld) sind klassische Rathaus"pflichtaufgaben"; URBAN-Mittel dürfen nicht für die Schaffung von Verwaltungsgebäuden verwendet werden

in den * gekennzeichneten Fällen kann die Stadt nicht als Betreiber fungieren, da eine derartige Betätigung nicht die Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 Gemeindeordnung erfüllt:

„Die Gemeinde darf sich zur Erledigung von Aufgaben der öffentlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn

1. der öffentliche Zweck dies rechtfertigt und
2. die Betätigung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht“ .

Natürlich wäre es auch möglich , Verwaltungseinheiten in der Remise unterzubringen. Das Gebäude weist im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 176 qm und im Obergeschoss von 140 qm auf. Rechnet man die Flächen für WC, Technikraum, Teeküche und Treppenhaus ab und berücksichtigt man, dass die Arbeitsstättenverordnung im Obergeschoss aufgrund der eingeschränkten natürlichen Belichtung keine maximale Auslastung an Büroarbeitsplätzen zulässt, so könnten theoretisch ca. 20 Büroarbeitsplätze geschaffen werden. Das bedeutet aber auch, dass für einen Innenausbau im einfachen Standard ohne weitere Bürounterteilung (Elektro, Heizung, Sanitär, Trockenbau, Fliesenleger, Treppenbau, Fußboden-, Innenputz- und Malerarbeiten, Datennetz, Alarmanlage) geschätzte 174.000 EUR brutto aus dem städtischen Haushalt aufzubringen sind und dass die Stadt für die Folgekosten aufzukommen hat. Förderprogramme für diesen Innenausbau sind nicht bekannt. Eine Hüllenförderung wurde bereits in Anspruch genommen.

Die Kapazität der beiden bisher genutzten Verwaltungsgebäude reicht für den normalen Rathausbetrieb aus (Markt 10 mit 69 Beschäftigten; Theaterstraße 16 d mit 33 Beschäftigten). Weder die Kosten des Ausbaus, eines Umzugs noch die der weiteren Bewirtschaftung sind im Entwurf des Haushalts 2008 aufgenommen worden. Ein Verwaltungsumzug brächte auch keine Einsparung an anderer Stelle.

Dass es nicht gelungen ist, einen Pächter für eine Erlebnisgastronomie o.ä. zu finden, sondern „nur“ einen Kaufinteressenten, ändert zunächst einmal nichts an der favorisierten Nutzung.

Allerdings muss sichergestellt werden, dass die vom Interessenten angebotene Nutzung akzeptabel ist und auch realisiert wird. Letzteres wäre durch die Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts der Stadt möglich, das zum Zuge kommt, falls der Erwerber die im Kaufvertrag beschriebene Nutzung nicht innerhalb eines zu bestimmenden Zeitraums realisiert

Im Wirtschaftsausschuss ist das Thema Remise mit den zuvor benannten Nutzungsvarianten am 20. November 2007 ausführlich diskutiert worden und mündete in der Empfehlung, bei einer erneuten Ausschreibung den Interessenten beide Möglichkeiten – sowohl Verkauf als auch Verpachtung- anzubieten. Diese Empfehlung hat sich die Verwaltung zueigen gemacht und in den Beschlussvorschlag einfließen lassen.