

Amt: Stabsstelle URBAN

Datum: 2005-05-23

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4244/2005

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	21.06.2005
Hauptausschuss	07.06.2005
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	02.06.2005

Titel:

Ausbaubeschluss Gewerbehof Luckenwalde (URBAN-Projekt)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Entwurfsunterlage Bau für den Ausbau der ehemaligen Falckenthal-Likörfabrik in Luckenwalde, Trebbiner Straße 15, wird bestätigt. Das Vorhaben soll auf dieser Basis realisiert werden, sobald die nötigen Fördermittel bewilligt sind.

Finanzielle Auswirkungen:

ja

<u>Gesamtkosten</u>		<u>jährliche Folgekosten</u>		<u>Haushaltsstelle</u>
4.750.000,-	EUR	ca. 73.000,-	EUR	61501.94400

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Bürgermeisterin

Beigeordneter

Amtsleiter Hochbau

Amtsleiter Tiefbau

Amtsleiter Stadtplanung

Ltr. SSt. URBAN

Erläuterung/Begründung:

Das Vorhaben „Multifunktionaler Gewerbehof“ ist eines der Kernprojekte und das finanziell umfangreichste Vorhaben im Luckenwalder URBAN-Programm. Mit diesem Angebot will die Stadt dem Missstand abhelfen, dass für Ansiedlungen oder Neugründungen von Unternehmen keine sofort vermietbaren Produktionsflächen auf zeitgemäßem Niveau zu marktüblichen Preisen zur Verfügung stehen. Damit soll einem wichtigen Hindernis für die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Luckenwalde begegnet werden.

Das Vorhaben stellt einen ersten Bauabschnitt des Gewerbehofs dar. Weitere Bauabschnitte können öffentlich oder privat realisiert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 4118/2004 am 12.10.2004 das Falckenthal-Grundstücks als Gewerbehofstandort ausgewählt. Mit Beschluss Nr. 4162/2004 vom 07.12.2004 erfolgte die Vergabe der Architektenleistung und mit Beschluss 4179/2005 wurde am 29.03.2005 der daraus hervorgegangene städtebauliche Entwurf bestätigt. Im März 2005 wurden Beschlüsse über die Vergabe der Fachplanungsleistungen gefasst.

Zahlen und Fakten

Der vorgelegte Entwurf (siehe Pläne in der Anlage) weist in den Gebäuden

- 1075 m² Produktionshallenfläche in den Neubauten an der Beelitzer und Trebbiner Straße,
- 70 m² Lagerfläche, ebenfalls in den Neubauten,
- 425 m² netto-Bürofläche (hauptsächlich im Palazzo) und
- etwa 1000 m² Nebenflächen (Treppen, Flure, Sanitär-, Umkleide- und Aufenthaltsräume, Technikräume etc.)

aus. Von den Mietern sind ebenfalls Freiflächen vor den Produktionshallen nutzbar. Keller und Dachgeschoss des Palazzos und des mit ihm verbundenen Wohnhauses an der Beelitzer Straße werden nicht ausgebaut. Der relativ hohe Anteil der Büroflächen ergibt sich daraus, dass Erdgeschoss und Obergeschoss des zu sanierenden Palazzos nur für Büronutzung in Frage kommen.

Finanzierung

Aus den detaillierten Planungen, die auf den städtebaulichen Entwurf aufbauten, ergaben sich höhere Kosten, als das ursprünglich veranschlagte Budget von 4,5 Mio. Euro. Weil bei Wahrung der grundlegenden Zielstellungen nicht genügend Einsparpotenziale erschlossen werden konnten, wurde versucht, dem Projekt aus dem Schwerpunkt Wirtschaft des URBAN-Programms zusätzliche Mittel zuzuführen.

Bei der Überprüfung des geplanten und tatsächlichen Mittelabflusses im KMU-Förderprogramm stellte sich heraus, dass dort trotz kontinuierlicher Bewilligung von Förderungen weniger Mittel abfließen, als geplant. Auch zukünftig ist nicht zu erwarten, dass der Mittelabfluss das zuletzt geplante Volumen von 1 Mio. € erreicht. Deshalb sollen dem KMU-Förderprogramm, falls dieser Bedarf weiterhin besteht, 250.000,- Euro entnommen und im Gewerbehof eingesetzt werden. (Anlage: aktualisierter Projektplan).

Damit kann das Budget des Gewerbehofs auf 4.750.000,- Euro erhöht werden. Auf dieses Niveau konnten die geplanten Kosten durch Reduzierung weniger wichtiger

Ausbaustandards, Gestaltungsstandards und geplanter Nutzflächen zurückgeführt werden. Angesichts dessen, dass die Kostenberechnungen vorläufig sind und Einsparpotenziale vorsichtig bewertet wurden, kann die Finanzierung des Vorhabens damit als gesichert angesehen werden.

Um städtische Eigenmittel zu sparen und innerhalb des URBAN-Programms Mittel für das Vorhaben „Bibliothek im Bahnhof“ freizubekommen, soll das Finanzierungsbudget aus drei Förderprogrammen gespeist werden. Dazu wird das Vorhaben in drei Finanzierungsabschnitte aufgeteilt:

Finanzierungsabschnitt	Betrag in 1000 €	Programm
Gebäudeabbrüche und die meisten Tiefbaumaßnahmen (Straßen, Abbiegespur in der Beelitzer Straße, Plätze, Stellflächen, Grünanlagen, Medien)	844	Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen / Stadtumbau (75% EFRE; 25% Stadtumbau Bund-Land-Stadt zu gleichen Teilen) Ziel: Mittelfreisetzung für den Bahnhof
Grunderwerb, Neubauten an der Beelitzer Straße und Trebbiner Straße, Innensanierung und –ausbau des Palazzos und des angeschlossenen Wohnhauses an der Beelitzer Straße	3.839	URBAN (75% EFRE, 25% Stadt) Hierbei ist nur die Standard-URBAN-Förderung möglich.
Sanierung und Herrichtung des denkmalgeschützten Palazzo und des angeschlossenen Wohnhauses an der Beelitzer Straße	67	URBAN / Stadtumbau (75% EFRE; 25% Bund-Land-Stadt zu gleichen Teilen als Hüllenförderung) Ziel: Senkung des städtischen Eigenanteils
Summe	4.750	

Wenn die Förderung über das Programm „Reaktivierung städtebaulich relevanter Brachflächen“ nicht bewilligt wird, wird auch dieser Teil durch URBAN finanziert. Für die aus URBAN und der Städtebauförderung finanzierten Teile sind die Plätze in den Förderprogrammen sicher, weil die Stadt die Programme selbst gestaltet.

Folgekosten – einnahmeschaffende Investitionen - Fördersatz

Die jährlichen Folgekosten werden auf 73.000 Euro geschätzt. Sie werden durch die zu erwartenden Mieteinnahmen gedeckt. (Dabei wird von einer Anfangsauslastung des Gewerbehofs von 40% ausgegangen, wie sie auch in der Machbarkeitsstudie angenommen wird. Ein Unternehmen, das seine Ansiedlungsabsicht schon schriftlich niedergelegt hat, will tatsächlich genau 40% der Produktionsflächen nutzen.) Das Verhältnis der Folgekosten zu den zu erwartenden Mieteinnahmen steht im gleichen Verhältnis, wie in der Machbarkeitsuntersuchung vorausberechnet. Daher ist auch zu erwarten, dass der 75%ige URBAN-Fördersatz erreicht wird und die Herstellungskosten des Gewerbehofs trotz der zu erzielenden Einnahmen voll förderfähig sind.

weiteres Vorgehen

Die Planungen werden zur baufachlichen Prüfung eingereicht. Beim Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) wurde eine baufachliche Prüfung durch die staatliche Bauverwaltung beantragt. Der Zeitplan ist hochkomplex. Folgende Ecktermine sind vorgesehen:

- Beginn der Abrisse im August dieses Jahres,
- Entscheidung über das Projekt im URBAN-Lenkungskreis am 4. August dieses Jahres, Bewilligung wenige Wochen später,
- Ausführungsplanungen für Hoch- und Tiefbau bis Dezember 2005,
- Ausschreibung der Bauleistungen im Januar und Februar 2006,
- Baubeginn ab April 2006, Fertigstellung der letzten Baumaßnahmen bis Anfang August 2007 und
- fördertechnischer Abschluss des Vorhabens (Verwendungsnachweis) November 2007.

Anlagen:

Nr	Inhalt	Format, Umfang
.		
1	aktualisierter URBAN-Projektplan Palazzo	A4 (4 Seiten)
2	Grundriss EG	A3 (1 Seite)
3	Grundriss OG	A3 (1 Seite)
	Produktionsgebäude Beelitzer Straße	
4	Grundriss EG	A3 (1 Seite)
5	Grundriss OG	A3 (1 Seite)
6	Fassadenansichten	A3 (1 Seite)
	Produktionsgebäude Trebbiner Straße	
7	Grundriss EG	A3 (1 Seite)
8	Grundriss OG	A3 (1 Seite)
9	Fassadenansichten	A3 (1 Seite)
10	Gestell Zierfassade – Ansichten	A3 (1 Seite)
11	Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Zentrum“	A4 (1 Seite)
12	Erschließung, Lageplan	A3 (1 Seite)