



Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7462/2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	29.08.2023
Finanzausschuss	04.09.2023
Stadtverordnetenversammlung	19.09.2023

Titel:

Vorbereitung Grundstücksverkauf Große Weinbergstraße 42

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Verkauf der Liegenschaft Große Weinbergstraße 42 vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkung: [siehe Erläuterung]

Bestätigung Kämmerei:

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Amtsleiter Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Erläuterung/Begründung:

Das Gebäude auf dem Grundstück Große Weinbergstraße 42 wurde 1929 nach Plänen und im Auftrag des damaligen Stadtbauamtes als Arbeitsamt errichtet. Es gehört zu den heute unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden der Moderne. Später befand sich in dem Gebäude ein Schulinternat. Ab Mitte der 1990er Jahre stellte es die Stadt für die Nutzung als Frauenhaus zur Verfügung. Hierfür werden mietfrei Obergeschoss und Dachgeschoss genutzt. Im Erdgeschoss unterhält das Strausberger Bildungs- und Sozialwerk e.V. (SBSW) eine Geschäftsstelle und führt dort Sprachkurse und Sozialberatungen durch. Die Nutzung der Erdgeschossfläche ist mietzahlungspflichtig. Zwischen der Stadt und dem SBSW ist ein entsprechender Mietvertrag über Gewerberaum abgeschlossen worden, der aktuell bis zum 31.12.2024 befristet ist. Er verlängert sich automatisch um zwei Jahre, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Der SBSW ist außerdem der vom Landkreis Teltow-Fläming beauftragte Träger für die beiden Frauenhäuser am Standort Luckenwalde und am Standort Ludwigsfelde. Auf Nachfrage hat die zuständige Beigeordnete des Landkreises am 22.06.2023 mitgeteilt, dass die zwei Frauenhausstandorte Teltow-Fläming in diesem Jahr an einem neuen Standort zusammengeführt werden.

Die Stadtverwaltung befürwortet diese Entwicklung. Die auf Bestandsschutz beruhenden Wohnheimmöglichkeiten der Liegenschaft Große Weinbergstraße 42 genügen schon längst nicht mehr den Anforderungen an ein Frauenhaus. Danach sollte jeder Frau, mit oder ohne Kind, ein eigenes Zimmer mit eigener Waschgelegenheit zur persönlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Für Frauen mit Kindern wären Wohneinheiten wünschenswert. Derartige Grundrissänderungen unter Beibehaltung der Platzzahl sind in dem denkmalgeschützten Gebäude nicht herstellbar, ebenso wenig wie barrierefreie Erreichbarkeit. Auch der Brandschutz lässt sich nur suboptimal gewährleisten.

Nach der Aufgabe der Frauenhausnutzung zum Ende des Jahres (Ende Juli wurde es bereits leergezogen) steht der Stadt ein Gebäude zur Verfügung, das sie nicht benötigt. Die Grundstücksfläche, bestehend aus den Flurstücken 51/3, 61/5 und 364, hat eine Größe von 654 m². Auch wenn die Stadt im Jahr 2003 die Gebäudehülle denkmalgerecht saniert hat, so stehen weitere Werterhaltungsmaßnahmen wie auch eine energetische Ertüchtigung an. Für jede Form der Umnutzung des Obergeschosses wird die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich sein. Für eine Weiterverwendung zu kommunale Nutzungen kommen Gebäude und Grundstück nicht in Betracht.

Die Verwaltung schlägt vor, die Liegenschaft zu veräußern und den Verkaufserlös für die „Denkmalgerechte Sanierung und Entwicklung des Stadtbad Luckenwalde“ zu verwenden. Für das dafür eingeworbene Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ kann die Stadt bislang nicht den benötigten Eigenanteil bereitstellen. Die zweckgebundene Verwendung des Veräußerungsgewinns könnte das Problem lösen. Im SWU-Ausschuss am 13.06.2023 ist unter TOP 6.1 der Bearbeitungsstand „Stadtbad“ dargestellt worden. Auf die zu Protokoll genommene PPP wird verwiesen.

Im Investitionshaushalt sind bisher 527.000 € Eigenmittel für dieses Projekt aufgenommen. Um jedoch die Fördersumme in Höhe von rund 4.000.000 € für die Entwicklung des Stadtbades zu bekommen, sind 1.000.000 € Eigenmittel erforderlich.

Der sich daraus ergebene Fehlbetrag in Höhe von 473.000 € könnte teilweise mit dem Erlös der Immobilie kompensiert werden. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung den Verkauf vorbereitet.

Folgende Bearbeitungsschritte sind bzw. werden eingeleitet:

- Der Geschäftsführer der SBSW wurde am 6. Juli 2023 im persönlichen Gespräch darüber informiert, dass sich die Stadt mit dem Gedanken der Veräußerung des Objektes trägt.
- Ein Wertgutachten wird beauftragt.
- Bei der anschließenden Ausschreibung des Objektes wird auf den noch laufenden befristeten Gewerberaummietvertrag hingewiesen.
- Nach dem Eingang von Kaufangeboten entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die konkrete Veräußerung. Erfahrungsgemäß nehmen Grundstücksverkäufe häufig einen erheblichen Zeitraum in Anspruch, so dass die Verwaltung davon ausgeht, dass ein solcher Beschluss erst in 2024 entscheidungsreif sein wird.

Der Stadtbad-Fördermittelgeber hat sich bereitgefunden, das für das Stadtbadprojekt vorgesehene Fördervolumen bis Ende des Jahres zu reservieren. Innerhalb dieser Frist muss die Stadt jedoch ihre Eigenmittel nachweisen.

Aus diesem Grund muss bis Ende 2023 eine Zwischenlösung für die Finanzierung gefunden werden. Es deutet sich an, dass die Gewerbesteuererinnahme höher als im Planansatz prognostiziert ausfallen wird. Bewahrheitet sich dieser Trend, dann kann über einen entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Eigenmittelanteil nachgewiesen werden.