

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	12.01.2018
Amt:	60.1 - Hochbau	Drucksachennummer: VI/693/1	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Neubau Kiosk Tiergarten			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			☐ ja	☒ nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			☐ ja	☒ nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			☐ ja	☒ nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:
Finanzausschuss	am:	13.03.2018	
Kultur-, Schul- und Sportausschuss	am:	13.03.2018	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	14.03.2018	
Haupt- und Personalausschuss	am:	26.03.2018	
Stadtrat	am:	09.04.2018	

Finanzielle Auswirkungen:							
Finanzierung	☒ ja	Gesamtbetrag:	190.000,00	Euro	☐	nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag				
Produktkonto (Ermächtigung)		111700.096102			Euro		
Haushaltsrest aus 2017			79.814,08				
Haushaltsjahr 2019			110.200,00				
Ergebnisplan							
Mehr-,		Minderaufwendungen			Euro		
Mehr-,		Mindererträge			Euro		
Finanzplan							
Mehr-,		Minderausgaben			Euro		
Mehr-,		Mindereinnahmen			Euro		
Folgekosten:							
	☒ ja	Gesamtbetrag	190.000,00	Euro			
			70 Jahre Abschreibung einschl. Unterhaltung				
	☒ jährlich	Betrag	2.714,29	Euro	ab Jahr	2020	
			jährliche Abschreibung 1.500,00				
			jährliche Unterhaltung				
	☒ einmalig	Betrag	13.061,70	Euro	31.12.	2019	
			Sonderabschreibung				
Sichtvermerk der Kämmerin:							

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den Neubau des Kiosks (Ersatzneubau) im Tiergarten Stendal in der kleinen Variante auf Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung (sh. Anlagen 1 bis 6) und nach vergleichender Betrachtung zu einer Containerausführung in Massivbauweise umzusetzen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage der Entwurfsplanung zu veranlassen.

Begründung:

Bis Ende 2015 wurde für den Imbissbetrieb auf dem Tiergartengelände ein Gebäude genutzt, dass in den 50er Jahren als leichte Barackenkonstruktion in Holzbauweise errichtet und Anfang der 70er Jahre in gleicher Bauweise erweitert wurde. Der Zustand der Bausubstanz weist erhebliche Baumängel auf. Neben diesen baulichen Mängeln bestehen erhebliche sanitäre, hygienetechnische als auch gewerbliche Defizite.

Anlässlich einer Begehung mit der Gewerbeaufsicht und der Veterinär- und Lebensmittelüberwachung (Landkreis Stendal), hat sich die Verwaltung nach Abwägung aller Verhältnisse dazu entschlossen, in eine Instandsetzung keine weiteren Mittel aufzuwenden und folglich den Betrieb des Gebäudes einzustellen. Somit wurde der damals bestehende Mietvertrag zum 29.02.2016 beendet. Die Prüfung des Fachamtes hat ergeben, dass weitere Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt und der Weiternutzung des Gebäudes sich als äußerst unwirtschaftlich erweisen würde.

Zur Sicherstellung einer Versorgung der Tiergartenbesucher wurde für die Dauer von einem Jahr ein Pachtvertrag mit einem mobilen Imbissversorger abgeschlossen. Am 23.02.2017 wurde die Laufzeit ab 01.03.2017 (Vertragsergänzung zum Mietvertrag vom 26.02.2016) auf unbestimmte Zeit vereinbart, um eine Grundversorgung als Übergangslösung (wenn auch im eingeschränkten Maße) bis zum Neubau des Kiosks abzusichern. Die vorübergehende Aufstellung eines mobilen Imbissstandes, verbunden mit der Verlegung oberirdischer Anschlussleitungen für Elektro, Wasser und Abwasser, kann jedoch nur eine provisorische und zeitlich begrenzte Übergangslösung darstellen. Die Nutzung des Behinderten – WC's durch den derzeitigen Imbissbetreiber ist hygienisch bedenklich.

In Konsequenz darauf wurde sich zum Neubau eines Imbiss-Pavillons entschieden. Diesbezüglich wurden bisher 3 Varianten diskutiert:

1. Bau einer „kleinen Variante“ ohne Gastraum und
2. Bau einer „großen Variante“ mit Gastraum“, beide durch die Stadt realisiert sowie
3. Vergabe eines Erbbaurechts an einen privaten Investor und Betreiber mit dem Ziel der Errichtung der sogenannten „großen Variante“ mit Gastraum

Letztlich wurde in der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Personalausschusses vom 21.11.2016 gemäß Beschlussvorlage VI/551 beschlossen, per Ausschreibung die Vergabe eines Erbbaurechts (Fläche für den Bau einer gastronomischen Einrichtung) für die Realisierung der „großen Variante“ mit Gastraum zu vollziehen. Sofern die Ausschreibung auf Grund fehlender Angebote scheitert, sollte die „kleine Variante“, flächen- und kosten-bezogen überarbeitet und angepasst, von der Verwaltung umgesetzt werden.

Die Vergabe wurde bis zum 31.03.2017 durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften **öffentlich** ausgeschrieben, wobei kein einziges Angebot einging. Insofern hat das Ausschreibungsverfahren nicht zu dem erwünschten Ergebnis geführt.

Über den Bau der kleinen Variante sollte neu entschieden werden.

In der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Haupt- und Personalausschusses vom 25.09.2017 gemäß Beschlussvorlage VI/693 fand die Vorlage keine Mehrheit. Die Verwaltung wurde gebeten, ergänzend zu den Angaben des mit Datum 20.09.2017 an Stadträtin Kunert gerichteten Schreibens (Anlage 7), eine nähere Kostenuntersetzung aufzustellen (Anlage 8, 9 und 10). Diese wurde zu der Beratung in der Sitzung des Stadtrats am 09.10.2017 nachgereicht.

Da in der Sitzung des Haupt- und Personalausschusses am 25.09.2017 vergleichsweise auf Baukosten für ein Eigenheim abgestellt wurde, ist in Anlage 8 eine Gegenüberstellung der jeweils zutreffenden Kostenkennwerte aufgeführt, welche belegen, dass eine Vergleich-

barkeit beider Gebäudearten nicht zutreffend ist. Letztendlich wurde die Vorlage in der Stadtratssitzung am 09.10.2017 vom Oberbürgermeister zurückgezogen.

In Anbetracht der Kostendiskussion wurde zwischenzeitlich nochmals der der Planung unterliegende Raum- bzw. Flächenumfang, insbesondere auf die rechtlich bestehende Nachweispflicht unter Einbeziehung der Genehmigungsbehörde, hinterfragt. Im Ergebnis besteht auf Grund der nutzungsspezifisch rechtlichen Abhängigkeiten kein Raum für eine Flächen-, Raumreduzierung.

Zwischenzeitlich wurde zusätzlich, abstellend auf von einigen Stadträten eingebrachten Hinweisen, alternativ die Errichtung des Kioskneubaues in Form einer Containeranlage untersucht. Das Ergebnis ist in Anlage 11 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich eine Containerlösung vergleichsweise nicht als kostengünstiger erweist. Richtlinien/Vorschriften wie z.B. Arbeitsstättenrichtlinie, Hygienevorschriften, Richtlinien zur Einhaltung des Brandschutzes, Einhaltung der Energieeinsparverordnung etc. müssen bei einer Massivbauweise auch bei einer Containerlösung gleichermaßen eingehalten werden.

Von Seiten der Verwaltung wird nach Abwägung die Ausführung in Massivbauweise präferiert. Wesentliche Gründe sind:

- Bei Bau einer Containeranlage müssen die Zufahrt sowie das Umfeld des Aufstellortes schwerlastfähig sein, da die Errichtung mittels Kran erfolgt. Das ist nicht gegeben. Es könnten Schäden an vorh. Zuwegung entstehen. Es wäre mit einem erhöhten Aufwand verbunden, entsprechende Verhältnisse herzustellen.
- Die Ausführung in Massivbauweise fügt sich angemessener in das bestehende Umfeld ein
- Bei Aufstellung einer Containeranlage muss die gesamte technische Ausstattung sehr frühzeitig abschließend detailliert bestimmt sein und im Rahmen der Containerfertigung mit eingebaut werden. Nutzerbezogene Anpassungsmöglichkeiten sind im Nachhinein nicht gegeben.
- Die Abschreibungsdauer und Standzeit für einen Massivbau betragen 70 Jahre, für eine Containervariante sind es nur 40 Jahre (lt. Abschreibungstabelle der Hansestadt Stendal, Stand 01.07.2013). Die Ausführung in Massivbauweise stellt sich aus diesem Grund wirtschaftlicher dar, da sie eine geringere Haushaltsbelastung nach sich zieht.

Erläuterungen zum Kiosk in Massivbauweise

Die zwischenzeitlich überarbeitete Entwurfsplanung ist auf eine funktionsorientierte Gebäudestruktur in kompakter Kubatur, parallel zur zum Stadtseegebiet verlaufenden Grenze, ausgerichtet. Die Kubatur ist auf ein Mindestmaß/Mindestanforderungen reduziert. Das Gebäude beinhaltet sämtliche für den Betriebsablauf notwendigen Räume neben Zubereitung, Verkauf, Lager, Abstell- und HA-Raum sowie einen Personalraum und eine Personaltoilette. Bei der Grundrissgestaltung, der räumlichen Anordnung, wurde eine aus hygienetechnischen Gründen zu wählende Schwarz-Weiß-Trennung berücksichtigt.

Der Zubereitungs- bzw. Verkaufsraum ist in Richtung Tiergartenspielfeld ausgerichtet. Dem vorgelagert ist ein noch teilweise überdachter Freisitz geplant. Zudem ist wieder eine Verkaufsöffnung in Richtung Stadtseegebiet mit in die Planung einbezogen.

Die Außenhülle ist als klar gegliederter Mauerwerksbau mit Putzfassade, ggf. auch Holzverkleidung oder Klinker (Festlegung in der Detailplanung) und einer herkömmlichen Flachdachkonstruktion konzipiert.

Kosten / Finanzierung

Für dieses Bauwerk werden nach Überarbeitung der Entwurfsplanung für die „kleine Variante“ Gesamtkosten in Höhe von rd. **190.000,- €** (Brutto) einschl. Abbruch des alten Gebäudes, Baumfällung und Baugrundgutachten veranschlagt.

Unter dem Produktkonto 111700.096102 stehen für diese Maßnahme noch **79.814,08 €** zur Verfügung). Baumfällungen und Baugrundgutachten wurden schon 2016 realisiert.

Zudem hat der Verein der Tiergartenfreunde Stendal e.V. in der Zwischenzeit erklärt, die Maßnahme anteilig in Höhe von **15.000,- €** zu unterstützen (Anlage 13)

Zur Absicherung der Finanzierung wurde der verbleibende Differenzbetrag in die Haushaltsplanung 2018 aufgenommen.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Grundriss (Massivbauweise)
- Anlage 3 - Ansicht Ost, Ausgabe seeseitig (Massivbauweise)
- Anlage 4 - Ansicht Süd, Ausgabe tierparkseitig (Massivbauweise)
- Anlage 5 - Flächenzusammenstellung (Massivbauweise)
- Anlage 6 - Kostenaufstellung (Massivbauweise)
- Anlage 7 - Schreiben an Stadträtin Kunert (Datum 20.09.2017)
- Anlage 8 - Kostenuntersetzung ergänzend zu den Angaben aus Anlage 7
- Anlage 9 - Kostenkennwerte Gebäude Neubau für die Gebäudeart „Gaststätten, Kantinen, Mensen“
- Anlage 10 - Kostenkennwerte Gebäude Neubau für die Gebäudeart „Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlerer Standard“
- Anlage 11 - Kostenaufstellung als Vergleich (Containerlösung)
- Anlage 12 - Grundriss (Containerlösung)

Anlage 13 - Erklärung des Vereins der Tiergartenfreunde Stendal e.V.