

| | | | |
|---|--|-----------------------------|--|
| Hansestadt Stendal | | Vorlage | Datum: 20.04.2020 |
| Amt: | 60.0 - Stadtumbau und Sanierung | Drucksachenummer: | Öffentlichkeitsstatus: öffentlich |
| Az.: | | VII/0212 | |
| TOP: | Dacherneuerung Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil: Finanzierung der Gesamtkostenerhöhung | | |
| Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal: | | | |
| Belange der Ortschaften werden berührt. | | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |
| Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört. | | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein |

| | | | |
|--------------------------------|-----|---------------------------|--|
| Beratungsfolge: | | Beratungsergebnis: | |
| Stadtrat | am: | 11.05.2020 | |
| Finanzausschuss | am: | 16.06.2020 | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung | am: | 17.06.2020 | |
| Liegenschaftsausschuss | am: | 18.06.2020 | |
| Stadtrat | am: | 06.07.2020 | |

| | | | | | | |
|---|--|---|------------|------|-------------------------------|--|
| Finanzielle Auswirkungen: | | | | | | |
| Finanzierung | <input checked="" type="checkbox"/> ja | Gesamtbetrag: | 300.000,00 | Euro | <input type="checkbox"/> nein | |
| Wenn ja | | Produktkonto | Betrag | | | |
| Produktkonto (Ermächtigung) | | | | Euro | | |
| <input type="checkbox"/> Ergebnisplan | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen | | | | Euro | | |
| <input type="checkbox"/> Mehr-, <input type="checkbox"/> Mindererträge | | | | Euro | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finanzplan (Haushaltsrest aus 2018/2019) | | 511204.09615903 | 90.000,00 | Euro | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mehrausgaben | | 511204.09615903 | 210.000,00 | Euro | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Minderausgaben | | 511204.09615901 | 79.300,00 | Euro | | |
| | | (HAR aus 2019) 511204.52111024 | 30.000,00 | Euro | | |
| | | 511204.096295 | 100.700,00 | Euro | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mehreinnahmen | | 511204.2311125905 | 167.960,00 | Euro | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mindereinnahmen | | 511204.23111395 | 80.560,00 | Euro | | |
| | | (Einnahmen aus 2019) 511204.41410472 | 24.000,00 | Euro | | |
| | | 511204.2311125907 | 63.400,00 | Euro | | |
| Folgekosten: <input checked="" type="checkbox"/> Die Abschreibung erfolgt im Rahmen der Gesamtmaßnahme. | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> ja | Gesamtbetrag | | Euro | | |
| | <input type="checkbox"/> jährlich | Betrag | | Euro | ab Jahr | |
| | <input type="checkbox"/> einmalig | Betrag | | Euro | im Jahr | |
| Sichtvermerk der Kämmerin: | | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Vorhaben „Dacherneuerung Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil“ weiterhin durchzuführen und für die Maßnahme den sich erhöhten Gesamtkostenrahmen von 300.000,- € mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ zu finanzieren.

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die Erneuerung der statisch stark geschwächten und verformten Dachkonstruktion der Bauernmarkthalle, hinterer Gebäudeteil beschlossen (siehe Anlage 1 - DS VI/945). Für die Dacherneuerung sind Mittel in Höhe von 90.000,- € im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ eingestellt worden.

Aufgrund der geminderten Stabilität der Dachkonstruktion wurde übergangsweise eine zusätzliche Abstützung der in Teilen stark verformten Dachbinder vorgenommen. Für eine dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung des Gebäudes ist die Dacherneuerung unumgänglich. Im Zuge der vertieften planerischen Aufbereitung wurde festgestellt, dass die Hauptstromleitungen an den Dachbindern angebracht sind und von da aus die Unterverteilung erfolgt. Zudem hat der beauftragte Fachplaner attestiert, dass die vorhandene Stromversorgungsanlage nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen entspricht. Resultierend aus der erforderlichen Erneuerung der Dachkonstruktion werden in Folge eine komplette Erneuerung der Stromversorgungsanlage und weitere damit in Verbindung stehende Maßnahmen, z.B. an der Heizungs- und Lüftungsanlage sowie Maurerarbeiten, notwendig (siehe Anlage 2 - Kostenaufstellung nach Kostengruppen). Das Bauvorhaben soll im August diesen Jahres umgesetzt werden.

Die erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen haben eine markante Kostensteigerung zur Folge. Zur Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 300.000,- € werden zusätzlich zu den bereits eingestellten Geldern frei werdende bzw. durch Maßnahmenverschiebung verfügbare Mittel für investive Maßnahmen aus dem Deckungsring Nr. 314 verwendet. Folgende Mittel kommen aus dem Städtebauprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz „Altstadtkern“ zum Einsatz:

- 1.) 90.000,00 € bisher für die Maßnahme eingestellte Mittel
- 2.) 79.300,00 € aus der geplanten Baumaßnahme „Außenverschattung Bauamt, Moltkestraße 34-36“, welche zurückgestellt und später neu beantragt wird
- 3.) 30.000,00 € Restmittel aus der durchgeführten Baumaßnahme „Innenhofgestaltung/ Treppenerneuerung Breite Str. 63, Fachhochschule“
- 4.) 100.700,00 € Einsparung bei der Straßenbaumaßnahme „Schadewachten - Archäologie, Regenwasserkanal, Mehrkosten Straßenbau“, hier insbesondere Einsparungen bei den archäologischen Untersuchungen

Die Hansestadt Stendal ist als Vermieter für die bauliche Unterhaltung der Gebäudesubstanz zuständig. Die Baumaßnahme betrifft ausschließlich den hinteren Teil der Bauernmarkthalle. Aktuell sind keine weiteren baulichen Handlungsbedarfe ersichtlich. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich perspektivisch im Rahmen der laufenden Unterhaltung ggf. wieder Aufwendungen ergeben können.

Die Hallenanlage ist an den Maschinen- und Betriebshilfering Altmark e.V. vermietet. Dieser organisiert den Betrieb zur Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten. Der Bauernmarkt hat bereits seit einer Vielzahl von Jahren Bestand. Er stellt ein wesentliches Element für die altstädtische Entwicklung, insbesondere für die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandelsstandort dar. Insofern wird mit dem Betrieb eine wirtschaftsfördernde Komponente verbunden, und zwar zum Einen die Entwicklung der Einzelhandelsstandortes

„Altstadt“ und zum Anderen die verbrauchernahe Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten. Ob dieser Effekt auch innerhalb einer Einmietung in ein Mietobjekt/Laden erreicht würde, bleibt offen.

Nach Rücksprache mit einigen Mitgliedern des Vorstandes des Bauernmarktes wird die Entwicklung und damit verbunden der Bestand des Bauernmarktes als positiv bewertet. Generell kann niemand sagen, wie lange die jetzigen Händler den Bauernmarkt bestücken. Für die nächsten 10-15 Jahre sehen sie den Bestand gesichert. Es bestehen seitens des Mieters die Bestrebungen, die Nutzung bzw. das Angebot perspektivisch noch zu intensivieren. Die Kaltmiete beträgt zurzeit 1.125 €/monatlich. Die eigentliche Kaltmiete ist aufgrund der Einschränkungen durch die Absperrungen um rund 200 € gemindert.

Ausgehend von dem Mietertrag ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme eher fraglich. Zudem gibt es zu dieser Nutzung keine Gewähr bzw. Sicherheit für einen dauerhaften bzw. langzeitlichen Betrieb.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Beschluss DS VI/945 vom 03.12.2020

Anlage 2 - Kostenaufstellung nach Kostengruppen