

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	13.12.2021
Amt:	60.1 - Hochbau	Drucksachenummer: VII/0606	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:	60 02 12/19			
TOP:	Bauernmarkthalle - Beschluss von Baumaßnahmen/Sanierung			
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:
Finanzausschuss	am:	18.01.2022	geändert empfohlen Ja 5 Nein 2 Enthaltung 2
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	19.01.2022	geändert empfohlen Ja 4 Nein 3 Enthaltung 3
Haupt- und Personalausschuss	am:	26.01.2022	geändert empfohlen Ja 5 Nein 3 Enthaltung 3
Stadtrat	am:	21.02.2022	

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	800.000,00	Euro	<input type="checkbox"/>	nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan					
	Haushaltsjahr 2021	111700.09615903	300.000,00	Euro		
	Haushaltsjahr 2022	111700.09615903	100.000,00	Euro		
	Haushaltsjahr 2023	111700.09615903	(VE) 400.000,00	Euro		
Folgekosten: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein						
	<input checked="" 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 die Sanierung der Bauernmarkthalle (Variante 1), bestehend aus der Dacherneuerung des südlichen Hallenteils und weiteren bestandsorientierten, wie auch hygienisch erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, in dem ermittelten Gesamtkostenumfang von rd. 800.000,00 € (in Worten: achthunderttausend 00/100 Euro).

Begründung:

In Anbetracht der geänderten Beschlussfassung zur DS A/VII/093 wurden zwischenzeitlich folgende 3 Maßnahmenvarianten betrachtet:

1. Variante, Dacherneuerung, Neuinstallations - und Sanierungsmaßnahmen

Hierbei handelt es sich zum einen um die ursprünglichen Maßnahmenbestandteile, die sich aus einer Dacherneuerung des südlichen Gebäudeteils nebst der erforderlichen Neuinstallation der technischen Anlagen zusammensetzen. Zudem sind aufgrund einer jüngst vom Veterinäramt des Landkreises Stendal erneut vorgetragenen hygienetechnischen Mängelanzeige entsprechende Vorkehrungen unverzichtbar. Dazu zählen u. a. Maßnahmen im Sanitärbereich, HLS-Installationen wie auch Sanierung und Beschichtung der Fußböden als auch Einbau von abgehängten Decken.

Darüber hinaus sind noch Maßnahmenbestandteile bedacht, die eine Aufwertung bzw. eine nachhaltige Nutzung bewirken sollen, wie Austausch der Fenster-, Türelemente, Neueindeckung des Daches (nördlicher Gebäudeteil) und Fassadensanierungsmaßnahmen (siehe Anlage 2.1).

Für die Dacherneuerung liegt mit Datum vom 15.07.2020 eine Baugenehmigung vor. Die Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen bedürfen neben dem denkmalpflegerischen Abstimmungserfordernis keiner weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Nach aktualisierter Kostenermittlung werden für die Variante 1. Gesamtkosten in Höhe von rd. 800.000,00 € veranschlagt (siehe Anlage 2.0).

2. Variante, Teilneubau, Neuinstallations- und Sanierungsmaßnahmen

Die Variante 2. beinhaltet den Abriss nebst Neubau des südlichen Hallenteiles (300 m²) sowie die Maßnahmen, die gleichfalls wie bei der Variante 1. aus hygienetechnischen als auch aus Gründen der Nachhaltigkeit erforderlich bzw. geboten sind. Nach der Kostenaufstellung sind in Summe für die betroffenen Maßnahmenbestandteile Gesamtkosten von rd. 1.070.000,00 € brutto zugrunde zu legen (siehe Anlage 2.1 u. 3).

3. Variante, Komplettabriss und Neubau

Unter Variante 3. wurde der Komplettabriss und der Neubau eines Ersatzgebäudes in einer Größe von rd. 500 m² betrachtet. Für diese Variante wurde ein Kostenumfang von rd. 1.250.000,00 € brutto einschließlich Abriss ermittelt (siehe Anlage 4).

Hinweis zu Variante 2. und 3.

Die Kosten für den teilweise bzw. kompletten Neubau wurden nach den dafür zugrunde zu legenden Baukostenindexwerten (BKI-Werte 2020) ermittelt und prozentual einschließlich 2022 angepasst.

Seitens der Verwaltung wird die Variante 1. als Vorzugsvariante gewertet. Wesentliche Gründe sind:

1. Zu den Varianten 2. und 3. wird die Untere Denkmalschutzbehörde nicht die erforderliche Zustimmung erteilen (siehe Schreiben vom 09.12.2021).
2. Ein Abriss und ein anschließender in der Fläche und Grundstruktur adäquater Neubau würde den Zielen der Sanierung und der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur, die primär in dem Bereich der Straßen Bruchstraße und Priesterstraße durch eine straßenseitige Zeilenbebauung mit innenliegenden Freiflächen gegliedert ist, zuwiderlaufen.
3. Die Investitionskosten haben im Vergleich zu den Varianten 2. und 3. den geringsten Kostenumfang.
4. In Anbetracht der Tatsache, dass für die Dacherneuerung bereits eine Baugenehmigung vorliegt, besteht die Möglichkeit, zeitnah mit den Baumaßnahmen zu beginnen.
5. Mit dem Mietertrag von derzeit 13.500,00 €/Jahr bzw. 15.900 €/Jahr bei voller Nutzbarkeit, ist keine Kostendeckung zu erreichen. Die Unrentierlichkeit würde bei den Varianten 2. und 3. noch höher ausfallen. Frau Becker, Vertreterin der

Marktbeschicker, hat in der Sitzung des Wirtschaftsförderungs-, Vergabe- und Liegenschaftsausschusses am 25.11.2021 die Nutzungsvorstellungen der Marktbeschicker dargelegt. In dem Zusammenhang hat sie zum Ausdruck gebracht, dass ein wesentlich höherer monatlicher Mietzins als der gegenwärtige in Höhe von rund 1.126,00 €/Monat bzw. 1.325,00 € nicht leistbar wäre.

6. Gemäß dem Votum von Frau Becker findet die Sanierungsmaßnahme auch das Einverständnis der Nutzer/Marktbetreiber.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen sind die entsprechenden Mittel im Haushalt 2022 eingestellt.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Kostenaufstellung Variante 1.

Anlage 2.1 – Kostenaufstellung Sanierungsmaßnahmen anteilig Gebäude

Anlage 3 – Kostenaufstellung Variante 2.

Anlage 4 – Kostenaufstellung Variante 3.