

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 06.09.2022

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung,
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Dahlenburg, Silke
Telefon:

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00535/2022

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Finanzen
Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Stadterneuerung in Schwerin-Schefstadt, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Friedrichstraße 5/7 - ehemalige Staatsbank

Beschlussvorschlag

Der Auszahlung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 608.881 Euro und des darin enthaltenen städtischen Eigenanteils in Höhe von 140.511 Euro an die Eigentümer*in des denkmalgeschützten Gebäudes Friedrichstraße 5/7 für die Sanierung der ehemaligen Staatsbank wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Gebäude der ehemaligen Staatsbank wurde Anfang des vergangenen Jahrhunderts in zwei Bauphasen 1904/1906 sowie 1912 errichtet. Der Entwurf des ersten Bauabschnittes stammte aus der Hand des Berliner Architekten Wilhelm Marten. Den zweiten Teil der Pläne entwarf sein Schüler Hans Jessen. Schon damals fiel das Gebäude durch seine seltene Sandsteinfassade auf. Die Ausstattung der Innenräume erfolgte im Jugendstil und Art Deco, die im ersten Obergeschoss noch vollständig erhalten ist, jedoch große Beschädigungen aufweist.

Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ und ist dem Denkmalschutzbereich der Stadt Schwerin zugeordnet (Anlage 1 Seite 1-Luftbild Geoportal LK LUP).

Für das seit Jahren leerstehende Gebäude ergeben sich seit Dezember 2019 durch einen Eigentümerwechsel mit neuem Nutzungskonzept dauerhafte Entwicklungschancen.

Beabsichtigt ist eine hochwertige, der Gebäudesubstanz gerecht werdende Sanierung des Gebäudes und die nachfolgende Nutzung als Hotelanlage mit ca. 100 Gästezimmern, einem öffentlich zugänglichen Restaurant, Cafébereich und Tagungsräumen.

2. Notwendigkeit

Um städtebauliche Missstände zu beseitigen, gewährt die Stadt Schwerin in den Sanierungsgebieten für private Bauherren eine finanzielle Unterstützung aus Städtebaufördermitteln, die für Gebäude mit sehr schlechtem Bauzustand und besonderer städtebaulicher Bedeutung eingesetzt werden. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble ist stadtbildprägend für den Altstadtbereich.

Die geschätzten Gesamtkosten für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes betragen ca. 16,7 Mio. Euro. Davon entfallen rund 2.787.919 Euro zuwendungsfähige Kosten auf städtebauliche und denkmalpflegerische Mehraufwendungen.

Die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Mehraufwendungen sollen mit einem Zuschuss von ca. 702.555 Euro aus Städtebaufördermitteln bezuschusst werden.

Der städtische Eigenanteil an den Städtebaufördermitteln würde demnach ca. 234.185 Euro betragen.

Auf Grund der besonderen Haushaltslage reduziert sich dieser Eigenanteil auf ca. 140.511 Euro. Dieser Wert entspricht 10 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten. Den übrigen städtischen Eigenanteil von ca. 93.674 Euro ist gem. A.4.1 Absatz 2 STBauFR M-V. i. V. m. Art. 2 Abs. 3 VV Städtebau durch den Eigentümer des Gebäudes zu tragen.

702.555 Euro (Zuschuss) – 93.674 Euro (Übernahme Eigentümer) = 608.881 Euro (StbauFm)

3. Alternativen

Ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln kann die Sanierung der Fassade mit Anordnung der umfangreichen Stuckelemente und die Wiederherstellung der historisch unter Denkmalschutz stehenden Innenraumverkleidungen durch die Eigentümer nicht getragen werden.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien:

Die Attraktivität der Innenstadt wird erhöht.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:

Stärkung der Bauwirtschaft bei einem Bauvolumen von 16,7 Mio EUR durch die Beauftragung von örtlichen Unternehmen.

Klima / Umwelt:

Die Hotelgäste werden aufgrund der Zentralität und Anbindung mit Bus und Bahn anreisen. Die Dachflächen des Hotelkomplexes sind begrünt.

Gesundheit:

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

Für die Auszahlung der Städtebaufördermittel in Höhe von 702.555 Euro an den Gebäudeeigentümer wurden im Haushaltsjahr 2023 des Doppelhaushaltes 2023/2024 in der Maßnahme „Friedrichstraße 5-7 Investitionskostenzuschuss aus Städtebaufördermitteln“ (Maßnahmen-Nr. 5111221003/Produkt 51112 - Schelfstadt) Auszahlungsansätze in Höhe von 703.000 Euro veranschlagt.

Für diese Maßnahme werden vom Bund und vom Land Finanzhilfen in Höhe von 469.370 Euro bereitgestellt. Der Gebäudeeigentümer trägt einen Teil des städtischen Eigenanteils in Höhe von 93.674 Euro. In Höhe dieser Zahlungen wurden Einzahlungsansätze aus Zuwendungen in Höhe von 468.000 Euro sowie eine Einzahlung aus Beiträgen in Höhe von 93.600 Euro in o. g. Maßnahme im Haushaltsjahr 2023 des Doppelhaushaltes 2023/2024 veranschlagt.

Die Nettoauszahlungen betragen rund 141.400 Euro.

Mit Inbetriebnahme des Gebäudes sind die ausgezahlten Städtebaufördermittel als Investitionskostenzuschuss, die Finanzhilfen vom Bund und vom Land als Sonderposten aus Zuwendungen sowie der vom Gebäudeeigentümer zu tragende Eigenanteil als Beitrag in das Vermögen der Landeshauptstadt Schwerin zu übernehmen.

Mit Übernahme wird der Investitionskostenzuschuss über die vereinbarte Zweckbindungsdauer von 30 Jahren beschrieben. Die Dauer der Zweckbindung richtet sich nach der Verlängerung der Restnutzungsdauer für das Gebäude, die durch den Einsatz der Städtebaufördermittel erreicht wird. Sie wird vom Architekten ermittelt. Die Restnutzungsdauer beträgt 30 Jahre.

Die jährlichen Aufwendungen betragen rund 23.500 Euro.

Korrespondierend dazu werden die Sonderposten aus Zuwendungen vom Bund und vom Land sowie der Beitrag ertragswirksam aufgelöst.

Die jährlichen Erträge betragen rund 18.700 Euro.

Der Nettoaufwand beträgt 4.800 Euro jährlich.

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse: Das Gebäude ist Stadtbild prägend und steht seit längerer Zeit leer. Das Hotel erhöht die Attraktivität der Innenstadt.

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, Maßnahmen-Nr. 5111221003/Produkt 51112 - Schelfstadt

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von 1.500.000 Euro (Bundes-/Landes- und Gemeindeanteil) sind beantragt im Antrag auf Gewährung von Finanzhilfen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Schelfstadt/Altstadt für das Programmjahr 2022. Die Programmbewilligung für das Programmjahr 2022 steht noch aus.

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

Anlagen:

Anlage 1 - Friedrichstraße 5/7; Luftbild Geodatenportal; Fotos
Anlage 2 - Finanzierungsvermerk

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister