

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 06.09.2022

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00536/2022

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-Paulsstadt, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Sanierung des Gebäudeensembles Speicher Franz-Mehring-Straße 13/13a/13b

Beschlussvorschlag

Der Auszahlung von Städtebauförderungsmitteln in Höhe von 1.030.236,00 Euro und des darin enthaltenen städtischen Eigenanteils in Höhe von 275.956 Euro an die Eigentümer*in des Gebäudeensembles Speicher Franz-Mehring-Straße 13/13a/13b für die Sanierung wird zugestimmt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Grundstück Franz-Mehring-Straße 13/13a und 13b, Gemarkung Schwerin, Flur 11, Flurstück 194/3 befindet sich innerhalb des rechtskräftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Paulsstadt“ (Anlage 1 Seite 1-Luftbild Geoportal LK LUP). Das historische Ensemble aus drei Backsteinspeichern (1877/80 der Südteil, 1910 die Mitte (1928 aufgestockt) und 1904 der nördliche Speicher) wurde von Joseph Löwenthal erbaut. Er gründete 1855 in Bützow die Firma Löwenthal, Nord & Co, die ab 1864 in Schwerin ihren Sitz hatte. Sie handelte mit Getreide und verkaufte Waren an die umliegenden Bauern. Aus diesem Bedarf entstanden die vier- bis sechsgeschossigen gründerzeitlichen Backsteinspeicher direkt an der Bahntrasse. (Anlage 1 Fotos 2020) Die unter Denkmalschutz stehenden Speichergebäude in der Franz-Mehring-Straße 13/13a und 13b standen seit 1990 leer. Die Speicher sind ein Beispiel für die wirtschaftliche Entwicklung Schwerins Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Mit ihrem Standort standen sie an einer städtebaulich markanten Stelle an einem

Verkehrsknotenpunkt entlang der Bahntrasse, der schon damals eine direkte Möglichkeit des An- und Abtransports von Waren bot.
Das Gebäudeensemble ist stadtbildprägend für den Stadtteil der Paulsstadt.

Die Apartment Muhsal GbR konnte 2020 das Areal der ehemaligen Firma Löwenthal Nord & Co erwerben. Die Speichergebäude an der Franz-Mehring-Straße und parallel zum Gleiskörper der Deutschen Bahn sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt entsprechend DSchG M-V § 2 (1)/(2) eingetragen und sollen jetzt denkmalgerecht saniert werden.

Mit der Modernisierung und Instandsetzung bleibt der äußere bauliche Charakter des Gebäudes unverändert. Die städtebaulich zu fördernde Gebäudehülle wird wiederhergestellt und erhält aus denkmalschutzbedingten Gründen eine Innendämmung. Die Backsteinfassaden werden durch Austausch einzelner Steine instandgesetzt. Im Gebäude selbst sollen seniorengerechte Wohnungen, kleine Wohneinheiten und Wohngruppen entstehen.

Der Speicher prägt das Stadtbild der Paulsstadt. Die unmittelbare Lage zum Hauptbahnhof und zu den Nahverkehrshaltestellen am Marienplatz sowie in der Franz-Mehring-Straße ermöglicht es künftigen Mietern, die öffentlichen Verkehrsmittel schnell zu erreichen. Bei der wachsenden Bedeutung des ÖPVN stellt dies einen entscheidenden nachhaltigen Standortvorteil dar.

2. Notwendigkeit

Auf Grund der umfangreichen Aufwendungen sind Kosten von
ca. 6.777.500,00 Euro für das gesamte Bauvorhaben erforderlich.

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

Mit dem Erlass Nr. 1/2017 gestattet das Ministerium, dass Mittel, die der geförderte Eigentümer aufbringt, als kommunaler Eigenanteil gewertet werden.

Der von der Gemeinde aufgebrauchte Eigenanteil muss dabei mindestens zehn Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen.

Die zuwendungsfähigen Kosten für die Gebäudehülle betragen 2.759.562,00 Euro, das ergibt einen max. Zuschuss aus Städtebaufördermitteln von 1.131.420 Euro, somit einen kommunalen Eigenanteil von 377.140,00 Euro.

Der Eigentümer, die Muhsal Martens Franz-Mehring-Straße Schwerin GbR erklärt sich zur Übernahme eines Teils des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 101.184,00 Euro bereit.

Die zu leistenden Eigenleistungen der Landeshauptstadt Schwerin betragen somit zehn Prozent der zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 275.956 Euro.

3. Alternativen

Ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln kann die Sanierung des Gebäudes durch die Eigentümer nicht getragen werden.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:**

Es werden 18 Wohnungen (4 Maisonettewohnungen, 3 Wohngruppen mit je 3 Wohnungen und 5 separate Wohnungen) geschaffen.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:**

Stärkung der Bauwirtschaft bei einem Bauvolumen von 2.906.575,00 Euro durch die Beauftragung von örtlichen Unternehmen.

☒ **Klima / Umwelt:**

Versiegelte Flächen werden aufgebrochen und begrünt.

☒ **Gesundheit:**

Barrierefreier Wohnraum wird geschaffen.

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 1.131.420 Euro an den Gebäudeeigentümer wurden im Haushaltsjahr 2023 des Doppelhaushaltes 2023/2024 in der Maßnahme „IKZ Speicher Severinstraße“ (Maßnahmen-Nr. 5111123002/Produkt 51111 - Paulsstadt) Auszahlungsansätze in Höhe von 1.131.500 Euro veranschlagt.

Für diese Maßnahme werden vom Bund und vom Land Finanzhilfen in Höhe von 754.280 Euro bereitgestellt. Der Gebäudeeigentümer trägt einen Teil des städtischen Eigenanteils in Höhe von 101.184 Euro. In Höhe dieser Zahlungen wurden Einzahlungsansätze aus Zuwendungen in Höhe von 754.200 Euro sowie eine Einzahlung aus Beiträgen in Höhe von 101.100 Euro in o. g. Maßnahme im Haushaltsjahr 2023 des Doppelhaushaltes 2023/2024 veranschlagt.

Die Nettoauszahlungen betragen rund 276.000 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 abgeschrieben. 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 37.800 Euro.

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

Die jährlichen Erträge betragen rund 28.500 Euro.

Der Nettoaufwand beträgt 9.300 Euro jährlich.

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

☐ ja

☒ nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

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, *IKZ Speicher Severinstraße“ (Maßnahmen-Nr. 5111123002)*

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

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von 1.131.420 Euro sind beantragt/bewilligt mit der Programmbewilligung 2020 und 2021 auf Bereitstellung von Finanzhilfen.

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 - Gebäudeensembles Speicher Franz-Mehring-Straße 13, 13a und 13 b
Luftbild Geodatenportal, Fotografie 2020

Anlage 2 - Ausschnitt Denkmalpflegerische Maßnahmenbeschreibung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister