

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/23

Verantwortliche/r:
Liegenschaftsamt

Vorlagennummer:
232/030/2013/1

Städtisches Anwesen Westl. Stadtmauerstraße 19, "Pinsl-Haus" hier: Weitere Verwendung des Anwesens, Ausschreibung/Verkauf

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	21.03.2013	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

Die Verwaltung wird beauftragt, das städtische Anwesen Westliche Stadtmauerstr. 19, früheres Atelier „Pinsl“, Grundstück Fl.Nr. 103/2 –Gmkg. Erlangen – zum Verkauf auszuschreiben.

Die Ausschreibung soll optional den Verkauf des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 103/4 –Gmkg. Erlangen- (zu 15 m²) vorsehen, wenn dies nutzungsbedingt erforderlich ist oder gewünscht wird.

Der an das Grundstück angrenzende Anteil der Stützmauer auf Fl.Nr. 104/2 –Gmkg. Erlangen-, mit dessen Mauerwerk das Gebäude konstruktiv mitgebaut wurde, soll mitverkauft werden.

II. Begründung

Bisherige Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.11.2009	N	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	08.12.2009	N	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	27.07.2010	N	Beschluss	7:6 anschließend Überprüfung im Stadtrat
Stadtrat	30.09.2010	N	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	07.12.2010	Ö	Kenntnisnahme	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	08.02.2011	Ö	Kenntnisnahme	vertagt
Stadtrat	10.02.2011	Ö	Beschluss	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.03.2011	Ö	Gutachten	vertagt
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	12.04.2011	Ö	Gutachten	vertagt
Stadtrat	14.04.2011	Ö	Beschluss	vertagt

Die Vorlage war am 12.03.2013 in den nichtöffentlichen Teil des UVPA zur Begutachtung eingebracht.

Auf Antrag wurde beschlossen, dass die Begutachtung im öffentlichen Teil vorgenommen werden soll. (siehe Anlage 3).

Das Gutachten im öffentlichen Teil der Sitzung wurde mit 9 : 5 Stimmen angenommen.

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Optimierung des städtischen Gebäudebestandes unter dem Blickwinkel des Bedarfs und der Wirtschaftlichkeit sowie

Reduzierung der Bauunterhalts- und Bewirtschaftungskosten bzw. Einsparung von ggf. erforderlichen umfangreichen Sanierungsaufwendungen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die Stadt Erlangen hat das denkmalgeschützte zweigeschossige Anwesen Westl. Stadtmauerstr. 19 im Jahre 1965 erworben. Das Grundstück hat eine Fläche von rd. 140 m², die gänzlich überbaut ist. Als westliche Außenwand für das Gebäude dient die bestehende Stadtmauer, die mit dem Gebäudedach überbaut wurde und deshalb mitverkauft werden muss.

Das Gebäude sollte seinerzeit zum Straßenausbau (Straßenerweiterung und Errichtung eines zusätzlichen Bahndurchgangs) abgebrochen werden, was jedoch nie realisiert wurde und auch heute nicht mehr beabsichtigt ist. Um den möglichen Abbruch zu verhindern, hat sich dort von Anfang an eine Erlanger Künstlerszene engagiert. Lange Zeit beheimatete das Anwesen den Verein „Offenes Atelier e.V.“, gegründet durch den Künstler Herrn Königsreuther, besser bekannt als „Pinsl“. Seit dem Tode des Herrn Königsreuther steht das Atelier leer.

Es stellt sich deshalb seit einiger Zeit die Frage der weiteren Verwendung bzw. Verwertung des Gebäudes. Eine umfassende Ämterumfrage hat ergeben, dass kein Bedarf an einer stadteigenen Nutzung besteht.

Jedoch wurden mehrere ähnlich lautende Verkaufsbeschlüsse in den vergangenen Jahren stets deshalb vertagt, da der Frage der Errichtung einer geordneten Fahrradunterbringung/ Fahrradstation in Bahnhofsnähe eine hohe Priorität eingeräumt und hierfür auch das Anwesen Westl. Stadtmauerstr. 19 in Erwägung gezogen wurde.

Zum einen ist ein „Fahrradparkhaus“ baulich mit enormem finanziellem Aufwand verbunden und die Anzahl für die notwendigen Fahrräder zu gering. Zudem ist die Lage ungünstig für ein Fahrradparkhaus.

Mittlerweile stehen die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn für die Nutzung von bahneigenem Grund zur Errichtung einer Fahrradstation kurz vor dem Abschluss. Die vertraglichen Regelungen sehen vor, dass die Stadt eine Fläche im südlichen Bereich vor Gleis 1 für die Errichtung einer Fahrradabstellstation samt Zuwegungen nutzen darf, die bestehende Fahrradabstellanlage hinter Gleis 4 (westlich vom Bahnhof) nach Süden verlegt wird und auf der bisherigen Fläche der Fahrradständer hinter Gleis 4 dafür von der Bahn ein DB-Service-Center errichtet wird. Für die auf der im südlichen Bereich hinter Gleis 4 geplante (zunächst provisorische) Fahrradabstellfläche soll die Stadt eine Kaufoption erhalten.

Damit ist die weitere Vorhaltung des Gebäudes Westliche Stadtmauerstr. 19 für eine evtl. Fahrradstation nicht mehr erforderlich und sinnvoll.

Das Anwesen ist sanierungsbedürftig.

Insgesamt lässt sich deshalb eine weitere Nutzung im Eigentum der Stadt (z.B. durch Vereine oder auch Künstlervereinigungen) wirtschaftlich nicht mehr vertreten. Der Stadt liegen bereits Angebote von Interessenten vor, die eine Nutzung auch unter den Voraussetzungen der erforderlichen wirtschaftlichen Globalsanierung eigenständig leisten würden.

Da das Gebäude selbst keinerlei Freifläche besitzt, sollte zumindest optional die nördlich des Anwesens gelegene Freifläche/Verkehrsfläche von Grundstück Fl.Nr. 103/4 (zu 15 m²) mitangeboten werden.

Da das Objekt ein Einzeldenkmal ist und sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet, kann ein evtl. Erwerber ggf. erhöhte steuerliche Abschreibungen nach § 15 EStG geltend machen.

In der Gesamtabwägung aller Umstände erscheint ein Verkauf sinnvoll und aufgrund des ggf. entstehenden Sanierungsaufwands auch geboten. Deshalb sollte das Objekt wie vorgeschlagen zum Verkauf ausgeschrieben werden.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Öffentliche Ausschreibung des Objekts (Aufforderung zur Angebotsabgabe verbunden mit einem Angebot zu Nachverhandlungen).

Das Ergebnis wird als Verwaltungsvorschlag dem UVPA und Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Sehr geringe Kosten (für öffentliche Ausschreibungstexte) stehen der Einsparung sehr hoher notwendiger Sanierungsmittel gegenüber.

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf lVP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Anlagen: Anlage 1 Lageplan Westl. Stadtmauerstr. 19
Anlage 2 geplante Fahrradstellflächen am Bahnhof
Anlage 3 Protokollvermerk aus der Sitzung des UVPA am 12.03.2013

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Stadtrat am 21.03.2013

Protokollvermerk:

Herr StR Bußmann beantragt, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Der Antrag wird mit 8 gegen 39 Stimmen abgelehnt.

Frau StRin Grille fragt nach, ob bei einer Ausschreibung mit einem allgemein gehaltenen Nutzungskonzept ein Rechtsanspruch eingefordert werden kann, wenn der Bewerber abgelehnt wird.

Herr berufsm. StR Weber schlägt vor, den Beschlussvorschlag um folgenden Absatz zu ergänzen:

„Es wird ein Angebot mit Preis- und Nutzungsvorstellungen angefordert und für den Verkauf bewertet. Sollte kein annehmbares Angebot bei Preis oder/und Nutzungsvorstellungen vorhanden sein, kann von einem Verkauf abgesehen werden.“

Herr StR Dr. Janik bittet darum, den Beschluss nicht gleich auf einen Verkauf festzulegen. Dementsprechend wird in den 1. Absatz „oder Vermietung / Verpachtung“ aufgenommen.

Der so modifizierte Beschlussvorschlag wird mit 26 gegen 21 Stimmen angenommen.

Ergebnis/Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das städtische Anwesen Westliche Stadtmauerstr. 19, früheres Atelier „Pinsl“, Grundstück Fl.Nr. 103/2 –Gmkg. Erlangen – zum Verkauf oder Vermietung / Verpachtung auszuschreiben.

Die Ausschreibung soll optional den Verkauf des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 103/4 –Gmkg. Erlangen- (zu 15 m²) vorsehen, wenn dies nutzungsbedingt erforderlich ist oder gewünscht wird.

Der an das Grundstück angrenzende Anteil der Stützmauer auf Fl.Nr. 104/2 –Gmkg. Erlangen-, mit dessen Mauerwerk das Gebäude konstruktiv mitgebaut wurde, soll mitverkauft werden.

Es wird ein Angebot mit Preis- und Nutzungsvorstellungen angefordert und für den Verkauf bewertet. Sollte kein annehmbares Angebot bei Preis oder/und Nutzungsvorstellungen vorhanden sein, kann von einem Verkauf abgesehen werden.

mit 26 gegen 21 Stimmen

gez. Dr. Balleis
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang