

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: 178/16
Der Bürgermeister Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 20. Mai 2016	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 16. Juni 2016	

Beschlussentwurf: Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung des Standortes Lindenallee 25 – 29, ehemaliges Rathaus Schwedt/Oder

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder stimmt der Grundsatzlösung zur Entwicklung des Standortes Lindenallee 25 – 29, ehemaliges Rathaus Schwedt/Oder mit den Eckpunkten:

- Rückbau durch die Stadt Schwedt/Oder,
 - Veräußerung des Grundstückes an die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG),
 - Neubau durch die WOBAG,
- zu.

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister Fördermittel für den Rückbau zu akquirieren und den Grundstücksvertrag mit der WOBAG vorzubereiten, zuvor alle städtebaulichen, funktionellen und verwaltungsorganisatorischen Bedingungen, Regelungen und Entscheidungskriterien zu prüfen und abschließend der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder zur komplexen Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.		
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister
Jürgen Polzehl

Beigeordnete
Annekathrin Hoppe

Fachbereichsleiter
Frank Hein

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
 Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

Begründung:

Nach der Umsetzung der Beschlüsse zur Wiedernutzung und Sanierung des Gebäudes der Alten Mifa als Dienstsitz der Polizei und der Stadtverwaltung sowie mit der Komplettnutzung des Gesamtgebäudes Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5 als zentraler Sitz der Stadtverwaltung und Rathaus ist die Entscheidung für den Umgang mit dem ehemaligen Rathaus in der Lindenallee vorzubereiten.

Die im vorliegenden Beschlusspunkt 1 genannten Ziele der Entwicklung des Standortes basieren auf folgenden Fakten und Bewertungen:

Der Erhalt und Umbau des Gebäudeensembles komplett oder in Teilen ist wirtschaftlich nicht plausibel darstellbar und realistisch nicht umsetzungsfähig. Die durchaus nachvollziehbare und ernsthaft untersuchte Wiederbelebung des Gebäudekomplexes Lindenallee 25 – 29 für Wohn- und Büronutzungen ist unter den konkreten Standortbedingungen wirtschaftlich für Dritte nicht durchführbar. Eine darauf ausgerichtete inhaltliche und zeitliche Um-setzung wäre signifikant gefährdet. Eine eigene kommunale Nutzung des Gebäudekomplexes oder die Nutzung von Teilen des Gebäudekomplexes für andere freiwillige Aufgaben kann aufgrund der finanziellen Gesamtsituation der Stadt als ebenso nicht umsetzbar gelten.

Diese Einschätzung des mit einer diesbezüglichen Untersuchung zur Vorbereitung einer (immobilienwirtschaftlichen) Transaktion für das Gebäude des Rathauses Lindenallee 25 – 29 beauftragten Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH führt zu der Empfehlung, den städtebaulich wichtigen Standort durch eine kompakte Neubebauung weiterzuentwickeln.

Eine Verbesserung der finanziellen Umsetzungschancen des Erhaltungs- und Umbaumodells in späterer Zeit kann aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ausgeschlossen werden und als Begründung für eine Verschiebung der Transaktion nicht angeführt werden.

Daher wird sowohl aus gutachterlicher Sicht als auch aus kommunalen Erwägungen mit der latenten Gefahr eines sich möglicherweise negativ entwickelnden und ausstrahlenden Leerstandsgebäudes im Zentrum der Stadt eine baldige Umsetzung der Neubauvariante favorisiert.

In der vorgenannten Untersuchung des Consult Büros wurde die wirtschaftliche Notwendigkeit aufgezeigt, dass die öffentliche Hand mit Hilfe der Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Rückbau des Altgebäudes Voraussetzungen für eine neue zukünftige Investition schaffen sollte. Die Stadt hat in den letzten Jahren im Stadtumbauprozess gute Erfahrungen gemacht, sich in den Erneuerungs- und Entwicklungsprozess der Stadt aktiv einzubringen und durch selbst durchgeführte Rückbaumaßnahmen wichtige Neubauvorhaben zu beschleunigen; so geschehen und aktuell noch im Bahnhofsquartier, aber auch in der Gatower Straße oder im Regenbogenquartier. Sondierungsgespräche der Stadt mit dem für eine Förderung von Rückbau zuständigen Landesamtes verliefen positiv, so dass von einer möglichen Förderung für diese Maßnahme ausgegangen werden kann. Neben der Sicherung der Finanzierung sind ebenso projekt- und genehmigungsseitige Vorbereitungen sowie ein Baubeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Dabei sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes für den Kellerbereich im Seitenflügel abzuprüfen und eine geeignete und genehmigungsseitig gesicherte Lösung zu erarbeiten, die mit der späteren Nutzung des Grundstückes kompatibel bleibt.

Der nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juni 2015 sowie nach der öffentlichen Auslegung des ersten Entwurfes einer Bebauungskonzeption für den Rathausstandort Lindenallee 25 – 29 erfolgte interne wie öffentliche Erkenntnisprozess führte zu dem Entschluss, dass eine Neubebauung des Grundstückes städtebaulich besser vermittelbar ist, wenn eine Bebauung konzipiert wird, die sich in Lage, Größe, Gesamtbild, Baumasse und städtebaulicher Großform dem heutigen Bestand in der Sichtachse der Lindenallee anpasst, ohne dass eine Kopie gefordert werden muss. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten, diese beziehen sich im Wesentlichen auf den Keller des Seitenflügels.

Von der Entwurfskonzeption Juni 2015 wird abgerückt und diese Form der Neubebauung nicht weiter verfolgt.

Bereits im September 2014 hatte die WOBAG ein Interesse für den Erwerb des Grundstückes Lindenallee 25 – 29 gegenüber der Stadt geäußert. Die aktuelle Nachfrage des Bürgermeisters beim Vorstand der WOBAG, die als verlässliches ortsansässiges Wohnungsunternehmen und unmittelbarer Gebäude- und Grundstücksnachbar ebenso großes Interesse an einer geordneten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung an diesem Standort hat, wurde auch unter den vorgenannten Entwicklungsparametern und Bedingungen weiterhin und nachhaltig positiv beantwortet .

Bei einer Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zu dem hier vorliegenden Grundsatzbeschluss werden in der dann vorzubereitenden Grundstücksvorlage die konkreten Bedingungen und Auflagen zwischen der Stadt und der WOBAG zu formulieren sein.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden insbesondere für den Entscheidungsprozess mindestens zwei Varianten der Neubebauung beizubringen sein, um innerhalb des vorgenannten städtebaulichen Forderungskataloges alternative Lösungen zur Diskussion zu stellen. Auch Aussagen zum möglichen Baubeginn oder der Fertigstellung des Vorhabens werden erwartet.

Als wichtig haben sich im Zuge der aktuellen Auseinandersetzungen mit einigen Details für das Neubauvorhaben folgende Fakten und Aufgabenstellungen ergeben.

Auf diese Punkte ist neben der städtebaulich-architektonischen Lösung und ihrer Wirkung im Stadtraum konkret durch den Erwerber in der Vorlage ebenso einzugehen:

- Einordnung eines kommunalen Trauraumes für kleinere Hochzeiten, incl. Nebenfunktionsräume,
- Integration und Wiedereinbau der zwei künstlerisch gestalteten Eingangstüren von Axel Schulz in den Neubau,
- Darlegung der Einbindung des denkmalgeschützten Kellers im Seitenflügel in die Funktion des Gesamtgrundstückes, seine mögliche Nutzung und bauliche Gestaltung, nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Der Bürgermeister wird bis zur Fertigstellung der Vorlage dann ebenso abschließend darlegen, wo und wie die Stadtverordnetenversammlung und ihre Ausschusssitzungen stattfinden sowie welches Equipment dafür bereitstehen muss. Möglichkeiten der Nutzung von kommunalen Liegenschaften der Musik- und Kunstschule, des „Kosmonauten“ oder der u.s. werden als durchaus realistisch und günstig für die Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung gesehen. Für Ausschusssitzungen ab dem Jahr 2017 werden die Potenziale im Haus der Bildung und Technologie oder in großen Beratungsräumen in den beiden Verwaltungsgebäuden in der Dr.-Theodor-Neubauer-Straße geprüft. Möglichkeiten ohne ein Ausweichen auf Fremdimmobilien stehen in unterschiedlichen Größenordnungen ausreichend zur Verfügung.

Für Trauungen im kleineren Rahmen werden für die Phase zwischen Ende 2016 und Fertigstellung des Neubaus Lösungsvorschläge unter Nutzung von Räumen im Rathaus vorgelegt.

Mit der Bestätigung dieses hier vorliegenden Grundsatzbeschlusses ist der Bürgermeister in Bezug auf die konkrete Vorbereitung der Weiterentwicklung des Grundstückes Lindenallee 25 – 29 handlungsfähig. Sowohl die Erarbeitung der städtebaulich-architektonischen Lösung durch die WOBAG, unter Beachtung der vorgenannten Kriterien und Forderungen, als auch der direkte Verkauf an die WOBAG als Erwerberin kann nun weiter untersetzt werden und dann zur Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden. Verwaltungsorganisatorische Aufgaben zur Absicherung der parlamentarischen Arbeit ab dem Jahr 2017 werden kurzfristig abgearbeitet und umgesetzt.

Dieser Beschluss ist richtungsweisend für die weitere Umsetzung des Stadtumbaus und bereitet den Abschluss des letzten baulichen Schrittes des Gesamtvorhabens der Verwaltungszentralisation vor.