

Federführender Dezernent: Oberbürgermeister Pütsch, Dezernat I

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: FB 3

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen: FB 2,FB 4,FB 5

TOP: **Folgenutzung der Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und Fortunatstraße 2 (ehem. Kreisarchiv)**

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Verwaltungs- und Finanzausschuss	07.10.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	21.10.2013	öffentlich	Entscheidung

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): -

Abstimmung mit städt. Gesellschaften: -

Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe II.

Anlagen:	vorangegangene Drucksachen:
Anlage 1 Kostenermittlung Sanierung Rossihaus	DS 2013-028 (VFA 04.02.2013)
Anlage 2 Teilsanierung Erdgeschoss	DS 2013-051 (GR 25.02.2013)
	DS 2013-073 (GR18.03.2013)

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

I. Die beiden Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und Fortunatstraße 2 (ehemals Kreisarchiv) werden öffentlich gemäß den unter Ziffer 5 genannten Bedingungen zum Verkauf ausgeschrieben.

oder

II. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Rossihaus bis Ende Oktober 2013 einen Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz West (DSP)“ mit dem Nutzungskonzept ‚Verwaltung‘ unter Einbeziehung der barocken Innenstadt zu stellen. Das Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) wird hierbei zunächst mit Mitteln des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ teilsaniert (insb. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden). Das Anwesen Fortunatstraße 2 wird öffentlich gemäß den unter Ziffer 5 genannten Bedingungen zum Verkauf ausgeschrieben.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

1) VFA 04.02.2013

In der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 04.02.2013 wurde die Folgenutzung der beiden Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und Fortunatstraße 2 (ehemals Kreisarchiv) vorberaten.

Das dem Verwaltungs- und Finanzausschuss vorgestellte Konzept bezüglich einer Eigennutzung des Rossihauses zur Unterbringung von Teilen der Verwaltung wurde mehrheitlich abgelehnt, da das Rossihaus für die vorgesehene Nutzung nur für bedingt geeignet erachtet wurde bzw. die Zuschnitte der Räumlichkeiten für eine Büronutzung für nicht zweckmäßig gehalten wurden.

Des Weiteren würden im Falle einer Eigennutzung voraussichtlich bis zum Jahr 2020 Sanierungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von ca. 1.573.000 € anfallen (nach der neuesten Kostenschätzung wird von einem Betrag von 1.700.000 € ausgegangen – **vgl. Anlage 1**).

Ungeachtet der Kosten für eine Generalsanierung würden jährliche Folgekosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gebäudes in Höhe von ca. 60.000 € zzgl. der Aufwendungen für Abschreibungen anfallen.

Vorrangige kommunale Aufgaben sind in den kommenden Jahren der Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, die Sanierung und energetische Ertüchtigung der derzeit genutzten städtischen Gebäude sowie der Abbau der überdurchschnittlich hohen Verschuldung des städtischen Haushalts. Die Sanierung des Rossihauses kann hingegen auch ein privater Dritter leisten.

Bezüglich einer Folgenutzung des Anwesens Fortunatstraße 2 ist inzwischen ohnehin kein städtischer Bedarf mehr vorhanden, so dass dem Verwaltungs- und Finanzausschuss auch kein Nutzungskonzept vorgestellt wurde. Es wurde deshalb darauf verzichtet, etwaige Sanierungs- und Instandhaltungskosten zu ermitteln.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat dem Gemeinderat in der Sitzung am 04.02.2013 mehrheitlich empfohlen, die Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und Fortunatstraße 2 (ehemals Kreisarchiv) öffentlich zum Verkauf auszuschreiben.

2) GR 25.02.2013

Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.02.2013 wurde aus der Mitte des Gemeinderats von den Fraktionen der CDU und der Freien Wähler der Antrag gestellt, den Tagesordnungspunkt über die Folgenutzung der beiden Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und Fortunatstraße 2 (ehem. Kreisarchiv) von der Tagesordnung abzusetzen. Der Absetzungsantrag wurde mehrheitlich angenommen.

Ferner wurde beantragt, auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung die Beschlussfassung über die Durchführung eines Bürgerentscheids über die Folgenutzung der Anwesen Herrenstraße 13 (Rossihaus) und/oder Fortunatstraße 2 (ehem. Kreisarchiv) zu setzen.

3) GR 18.03.2013

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 18.03.2013 wurde die erforderliche Mehrheit für die Durchführung eines Bürgerentscheids nicht erreicht.

4) Finanzierung

In der Sitzung am 18.03.2013 hat sich der Gemeinderat gegen eine Aufnahme des Rossihauses in das Bund-Länder-Programm „Innenentwicklung aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ ausgesprochen. In der seinerzeitigen Drucksache (vgl. 2013-065) wurde dargelegt, dass diese Maßnahme zwar grundsätzlich förderfähig sei. Die Verwaltung empfahl jedoch, die Fördermittel von Bund und Land in Gänze einzusetzen zur Attraktivierung der Innenstadt durch die Neugestaltung von öffentlichen Räumen, die unsere Bürgerinnen und Bürger und die Gäste der Stadt zum Bleiben und Verweilen und zum Wiederkommen einladen – was ja auch Ziel des ASP ist.

Im Nachgang hierzu wurde diese Entscheidung vom zuständigen Referatsleiter des Regierungspräsidiums kritisch bewertet und der Verbleib des Rossihauses als Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Sanierungsprogramms befürwortet.

In der Angelegenheit fand daher am 30.08.2013 eine Besprechung mit den Vertretern des Regierungspräsidiums statt, in der diese ihre Bereitschaft bekundeten, die Stadt bei der Sanierung finanziell unterstützen zu wollen und darlegten, dass das Rossihaus für das Regierungspräsidium eine hohe Priorität habe. Konkrete Förderzusagen konnten allerdings nicht gemacht werden. Seitens des Regierungspräsidiums wurde aber angeregt, für das Rossihaus und die Pagodenburganlage sowie evtl. weitere Objekte einen Antrag nach dem Bund-

Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz West (DSP)“ zu stellen. Ein Antrag nur für das Rossihaus hätte keine Aussicht auf Erfolg, da mit DSP nur historische städtebauliche Ensembles gefördert werden. Eine derartige Förderung erfolgt analog dem ASP-Programm. Auch bei diesem Programm könnte die Stadt eine Förderung von 51 v.H. der Gesamtkosten erwarten (60 v.H förderfähige Kosten + 25 v.H. Zuschlag wg. Denkmalschutz = 85 v.H. förderfähige Kosten und hiervon 60 v.H. Förderung = 51 v.H.). Ein entsprechender Antrag muss bis Ende Oktober dem Regierungspräsidium vorlegt werden. Hierbei ist es unerlässlich für das Rossihaus ein Nutzungskonzept vorzulegen.

Nach der derzeitigen Kostenschätzung der Verwaltung von rd. 1.700.000 € für die Sanierung des Rossihauses könnte die Stadt eine Förderung von rd. 867.000 € (51 v.H.) erhalten und müsste einen Eigenanteil von rd. 833.000 € (49 v.H.) tragen.

Des Weiteren legten die Vertreter des Regierungspräsidiums dar, dass eine zuvor erfolgende kurzfristige Instandsetzung und Sanierung des Erdgeschosses (insbesondere Beseitigung der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden), die von der Verwaltung zwischenzeitlich auf rd. 460.000 € geschätzt wird (**vgl. Anlage 2**), mit den bereits gewährten Mitteln aus ASP nach einer Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und formal zu erfolgender Förderanfrage umgehend angegangen werden könnte und dies auch nicht förderschädlich für das DSP-Programm sei. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die weiteren Sanierungsmaßnahmen (Dacharbeiten, Fassade, etc.) aus gebäudewirtschaftlicher Sicht spätestens im Zeitraum 2016-19 durchgeführt werden sollten.

5) Alternative Entscheidungsmöglichkeiten

I. Verkauf

Nachdem das von der Verwaltung vorgestellte Konzept bezüglich einer Eigennutzung des Rossihauses zur Unterbringung von Teilen der Verwaltung vom Verwaltungs- und Finanzausschuss am 04.02.2013 mehrheitlich abgelehnt und die erforderliche Mehrheit für die Durchführung eines Bürgerentscheids nicht erreicht wurde, könnten die beiden Anwesen entsprechend der Empfehlung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vom 04.02.2013 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Bei einem Verkauf sollten nach Auffassung der Verwaltung folgende Bedingungen zugrunde gelegt werden:

- Der Kaufpreis für die Grundstücke Flurstücknummern 11 (Rossihaus) und 11/1 (ehem. Kreisarchiv) der Gemarkung Rastatt (samt den aufstehenden Gebäuden) richtet sich nach Gebot. Gebote können für beide Grundstücke oder jedes einzelne Grundstück abgegeben werden. Den Geboten ist ein Konzept beizufügen, aus dem hervorgeht, wie die Grundstücke und die darauf befindlichen Gebäude künftig genutzt werden sollen.
- Die Stadt Rastatt ist damit einverstanden, dass evtl. baurechtlich notwendige zusätzliche Stellplätze abgelöst werden. Ein evtl. Ablösebetrag ist vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichten.
- Eine Nutzung als Vergnügungsstätte ist nicht zulässig. Die Stadt Rastatt behält sich vor, dies im Zuge des Verkaufs der Grundstücke durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern. Der Käufer ist verpflichtet, bei der Bestellung dieser Dienstbarkeiten mitzuwirken.
- Die Grundstücke werden verkauft, wie sie stehen und liegen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt unter Ausschluss der Haftung für jegliche Sach- und Rechtsmängel.
- Die auf den Grundstücken Flurstücknummern 11 und 11/1 vorhandenen Gebäude (Rossihaus und ehemaliges Kreisarchiv) stehen unter Denkmalschutz.
- Bei der Abgabe der Gebote ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Flurstücknummer 11 (Rossihaus) über keine eigene Heizungsanlage verfügt. Der Käufer hat in das Rossihaus auf seine Kosten eine Heizungsanlage mit Warmwasserversorgung einzubauen. Die zu dem städtischen Anwesen Herrenstraße 15 (Rathaus Herrenstraße) führenden Heizungs- und Warmwasserversorgungsleitungen hat der Käufer in Abstimmung mit der Stadt Rastatt auf seine Kosten zu trennen und zurückzubauen.
- Sollten die Grundstücke Flurstücknummern 11 und 11/1 an verschiedene Kaufinteressenten verkauft werden, muss die im Erdgeschoss des Rossihauses zum ehemaligen Kreisarchiv vorhandene Verbindungstür eventuell entfernt, die Türöffnung zugemauert und danach verputzt werden. Die Kosten gehen zu Lasten der Käufer.

- Die im Zusammenhang mit dem Erwerb der o.a. Grundstücke anfallenden Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die entstehende Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu übernehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Ausschreibung um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt, die nicht den Bedingungen nach VOL/VOB unterliegt. Die Stadt Rastatt behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, an wen und zu welchen Bedingungen sie die Grundstücke veräußert. Die Stadt Rastatt ist nicht verpflichtet, dem höchsten Gebot den Zuschlag zu erteilen. Die endgültige Vergabe der Grundstücke ist dem Gemeinderat der Stadt Rastatt vorbehalten.

II. Teilsanierung (insb. Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden)

Sofern das Rossihaus nicht kurzfristig zum Verkauf ausgeschrieben werden soll, ist zumindest eine Teil- bzw. Sicherungssanierung dringend geboten. Ein weiteres Zuwarten ist im Hinblick auf die Feuchtigkeitsschäden auch aus Gründen der Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht länger zu verantworten. Eine grobe Kostenschätzung für die Teilsanierung liegt bei rd. 460.000 €. Diese Maßnahme könnte ungeachtet eines Antrags auf Aufnahme in das DSP-Programm über die bereits gewährten Mittel für das ASP-Programm gefördert werden. Die Förderung würde sich auf ca. 234.600 € (51. v.H.) belaufen. Der städtische Eigenanteil beträgt ca. 225.400 € (49 v.H.).

Im Rahmen der nach ASP gewährten Förderhilfe ist es grundsätzlich möglich, Umschichtungen vorzunehmen und auch bisher im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) nicht aufgenommene Projekte neu aufzunehmen. Ferner können Aufstockungsanträge gestellt werden, wenn ein erheblicher Anteil der Fördermittel bereits in Anspruch genommen ist.

Die Verwaltung würde zunächst der Teilsanierung Rossihaus im haushaltsmäßig festgesetzten Gesamtrahmen Priorität einräumen und andere Maßnahmen zeitlich verschieben.

Sobald ein erheblicher Anteil an Fördermitteln nach ASP in Anspruch genommen ist, könnte ein Aufstockungsantrag gestellt werden.

Ferner müssen mittelfristig wie bereits dargelegt weitere Sanierungsmaßnahmen folgen, die sich voraussichtlich auf mindestens rd. 1,24 Mio. € - zuzüglich der Baukostensteigerungen - belaufen werden.

Um hierfür eine Teilfinanzierung über Fördermittel zu erhalten, ist ein Nutzungskonzept unabdingbar, wobei dann die Möglichkeit besteht, Mittel aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ (DSP) zu beantragen, da die Innenstadt von Rastatt historische Ensembles und einzelne Baudenkmale aufweist, die es gemäß diesem Programm zu erhalten gilt.

Nachdem der Verwaltungs- und Finanzausschuss am 04.02.2013 das Nutzungskonzept zur Unterbringung der Verwaltung abgelehnt hat, derzeit aber kein anderes Nutzungskonzept bekannt ist, kann ein Antrag nach DSP (zu stellen bis Ende Oktober) nur mit dem Nutzungskonzept ‚Verwaltung‘ erfolgen.

Hierbei würde sich gleichzeitig für die Stadt Rastatt die Gelegenheit bieten, in der Innenstadt das barocke Stadtbild mit Pagodenburganlage, Herrenstraße vor den Kavaliershäusern, Teile der Schloßstraße und historische private Gebäude und auch das Rossihaus etc. mit Mitteln aus dem DSP fördern zu lassen.

Zusätzlich würden sich Handlungsspielräume für Projekte nach ASP ergeben.

Die Verwaltung erarbeitet für die Sitzung des Gemeinderates am 21.10.2013 einen Beschlussvorschlag für einen Antrag nach DSP.

Ohne verbindliche Förderzusage kann eine Gesamtsanierung des Rossihauses nach DSP zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht empfohlen werden. Die Entscheidung über die Gewährung eines Zuschusses im Rahmen des DSP-Programms wird erst im Frühjahr 2014 getroffen.

Sanierungskosten für das Objekt „Fortunatstraße 2 (ehem. Kreisarchiv)“ wurden bisher nicht ermittelt. Dieses Objekt sollte nach Ansicht der Verwaltung auf jeden Fall verkauft werden.

II. Finanzielle Auswirkungen

Führt die Beschlussvorlage zu finanziellen Verpflichtungen?

nein x ja

Aufwendungen/Auszahlungen

Gesamtkosten der Maßnahme:

Alternative I: Kosten für die Ausschreibung der beiden Gebäude ca. 2.000 €

Alternative II: vorläufige Sanierungskosten von 460.000 € (Eigenanteil der Stadt 225.400 €) zuzügl. weiterer Sanierungskosten (Sanierungskosten insgesamt ca. 1.700.000, Eigenanteil Stadt ca. 833.000 €)

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt? nein

Gibt es jährliche Folgekosten? nein x ja, in Höhe von u.a. Bewirtschaftung und Instandsetzung rd. 60 T€ pro Jahr sowie Abschreibungen aktuell rd. 41 T€ pro Jahr, nach Sanierung zusätzlich weitere Abschreibungen von rd. 28 T€ pro Jahr €

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse)?

x ja evtl. über Bund-Länder-Programm DSP

Höhe: siehe oben (rd. 51 v.H.)

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Alternative II (Rossihaus)

Haushaltsmittel sind bisher in der Finanzplanung für 2014 ff nicht vorgesehen und wären im Zuge der Haushaltsberatungen für 2014 ff bereitzustellen
