

IV.2.5

Datum: 05.02.2021

An II.2.1

Über IV.2.1, IV.0, IV.1.1 und –~~8~~– m.d.B.u. Kenntnisnahme und Zustimmung

3k 05.02.21

grad 11/02/2021

Anfrage der SPD Revitalisierung des Speichers am Gutshof

Antwort Frage 1.

Auflage für die Verwendung von Fördermitteln für die Sanierung des Speichergebäudes ist die Erfüllung der Sanierungsziele für das Objekt. Neben dem Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ist dies die Integration von Gastronomie und publikumsintensiven Nutzungen, die Aufwertung des Außenbereiches des Objektes sowie die Implementierung von Synergien im Bereich des Gutshofensembles.

Kommerzielle Nutzungen und Wohnnutzungen sind rentierlich und daher im Regelfall von der Förderung ausgeschlossen. Die Einnahmen aus einer kommerziellen Nutzung könnten höchstens die Betriebskosten des Objektes im Gesamten tragen und somit auch die von zuschussbedürftigen Nutzungen mittragen. Alles was darüber hinaus geht ist grds. förderrechtlich ausgeschlossen oder müsste als Einnahme mit den Fördermitteln verrechnet werden, wodurch sich die Menge der Fördermittel reduziert.

Antwort Frage 2.

Mit Ausnahme des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäudes sind bisher keine genauen Auflagen des Denkmalschutzes bekannt. Genaue Details zum Erhalt und Sanierung von Einzelelementen sowie möglichen An- und Umbauten werden im Rahmen des Einzelantrages für die Sanierung des Gebäudes und der damit verbundenen Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege bekannt werden.

Die Höhe der Investitionskosten hängt von der Art und dem Umfang der Umbauten im Rahmen der Sanierung ab. Eine Konkretisierung der Kosten erfolgt im Rahmen des Einzelantrages auf Umsetzung der Einzelmaßnahme beim Innenministerium. Vorerst sind rd. 3,4 Mio. EUR als Kostenschätzung für die Sanierung des Objektes eingeplant und durch das Innenministerium im Rahmen des Innenstadtkonzeptes vorläufig bewilligt.

Antwort Frage 3.

Die gültigen Vorschriften für öffentliche Gebäude gemäß Landesbauordnung SH bzgl. Barrierefreiheit und Brandschutz müssen eingehalten werden. Über die konkreten Kosten lässt

sich zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage treffen. Die konkreten Kosten liegen erst mit der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4.) vor.

Antwort Frage 4.

Die Durchführung von vorbereitenden Gesprächen über etwaige Kofinanzierung eines späteren Betriebes ist vor Genehmigung des Innenministeriums zum Einsatz von Fördermitteln, im Rahmen des Einzelantrages zur Sanierung des Gebäudes, nicht sinnvoll.

Wenn klar ist, wie das Objekt genutzt werden soll, werden entsprechende Gespräche geführt, um mögliche Kofinanzierungen konsumtiver Kosten abzu prüfen.

Antwort Frage 5.

Eine Veräußerung an Dritte ist grds. zulässig, wenn die Zustimmung vom Innenministerium erfolgt, da sich das Objekt im Sondervermögen der Städtebauförderung befindet und mit Fördergeldern erworben wurde. Im Falle der Veräußerung des Gebäudes an einen Dritten nach erfolgter Sanierung, müssen die ~~erzielten~~ mit dem Verkauf erzielten Einnahmen den erhaltenden Fördermitteln entgegengerechnet werden.

Antwort Frage 6.

Aktuell ist es nicht zulässig das Gebäude abzureißen und das Grundstück für Gewerbe oder Wohnungsbau an einen Dritten zu veräußern. Das Objekt steht einerseits unter Denkmalschutz und andererseits ist das Gebiet im Bebauungsplan als Sondergebiet für kulturelle Zwecke festgelegt. Wohnnutzungen sind grds. ausgeschlossen, gewerbliche Nutzungen sind im Sinne von Kunsthandwerk, Gastronomie, musealen Nutzungen sowie Veranstaltungsräumen zulässig.

Der Verkaufserlös für das Grundstück würde bei einem Bodenrichtwert (Gutachterausschuss Kreis Stormarn 2020) von 290 EUR pro m² und einer Grundstücksgröße von 1.061 m² 307.690 EUR entsprechen.

Hinweis:

Der Kaufpreis ist im Sanierungsgebiet gem. § 153 Baugesetzbuch „gedeckt“. Geschützt ist nur gem. § 14 Grundgesetz der tatsächliche Wert und nicht der potentiell mögliche Wert. Der Bundesgesetzgeber will damit Immobilienspekulation verhindern.

IV.2.5



Kay Renner

Anlage

Antwortschreiben zur Anfrage der SPD-Fraktion zur Revitalisierung des Speichers am Gutshof