

IV.2.5

19.11.2021

Über IV.2.1 und IV.4.1

an IV.o m.d.B.u. Zustimmung

Kopie an III.o

AN/o66/2021 – Stellungnahme der Verwaltung

Projekt: Speicher am Gutshof

Das Speichergebäude hinter dem Marstall wurde Anfang 2016 mit Mitteln des Städtebauförderprogramms erworben. Das historische Gebäude soll erhalten und einer neuen adäquaten Nutzung zugeführt werden. Diese muss grundsätzlich den Sanierungszielen der Stadt Ahrensburg für das Objekt entsprechen.

Die Sanierung des Gebäudes ist aktuell frühestens ab dem Jahr 2025 geplant. Bis dahin soll ein tragfähiges Konzept stehen.

Ein wichtiger Schritt in Richtung Konzeptentwicklung sollte das im Jahr 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Interessenbekundungsverfahren sein.

Interessent*innen sollten dazu aufgefordert werden, darzustellen, inwieweit Sie als Nutzer bzw. mit Ihrer Nutzungsidee dazu beitragen die Sanierungsziele für das Objekt zu erfüllen. Erfüllt werden sollte dabei mindestens ein Ziel:

- Publikumswirksame Nutzung
- gastronomisches Angebot
- Aufwertung des Außenbereiches und der Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld des Speichers (Gutshofensemble)
- Synergieeffekte (Kooperationsmöglichkeiten) zu anderen Nutzungen am Schloss-/Gutshofbereich

Mit den Ergebnissen sollte folgendes Verfahren durchgeführt werden:

- Die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Beiträge sollten zuerst konzeptionell auf Zielvorstellungen, Inhalt und auf Berücksichtigung der Sanierungsziele geprüft (vgl. s. Oben) werden.
- Prüfung der mit der Nutzung verbundenen investiven und konsumtiven Kosten. D.h. es sollte betrachtet werden, welche Kosten durch die Sanierung des Gebäudes (baulicher Aufwand) auf eine bestimmte Nutzung entstehen und welche Kosten der spätere Betrieb/Unterhalt verursacht. Wichtig ist, dass insgesamt insbesondere im Hinblick auf den späteren Unterhalt des Gebäudes eine möglichst geringe Belastung des kommunalen Haushalts entsteht.
- Prüfung, ob einzelne im Rahmen des Verfahrens eingereichte Nutzungen miteinander kombinierbar sind im Hinblick auf ein tragfähiges Gesamtkonzept

Das Interessenbekundungsverfahren sollte eigentlich noch im Jahr 2021 durchgeführt werden, aktuell fehlen aber noch wichtige Erkenntnisse bspw. über den baulichen Zustand des Gebäudes, welches vor Vorhinein zum Ausschluss bestimmter Nutzungen führen könnte. Ein vollständig offen gestaltetes Verfahren oder klare Rahmenbedingungen wäre folglich nicht zielführend. Es muss klar sein, was baulich wie auch denkmalschutzrechtlich mit dem Gebäude machbar ist.

In diesem Zusammenhang sollten vor der Suche nach Interessenten erst einmal Gutachten zur Statik und Bauphysik durchgeführt werden und Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Stormarn stattfinden. Im Rahmen der Unterhaltung des Gebäudes, als Einzelmaßnahme der Städtebauförderung (SBF) „Betrieb Speicher“, könnten etwaige Gutachten ggf. dann schon im Jahr 2022 beauftragt und durch SBF gegenfinanziert werden.

Die verwaltungsinternen personellen Kapazitäten sind aber sehr begrenzt. Insbesondere für den Fachdienst IV.4 -Zentrale Gebäudewirtschaft, ist eine Projektbetreuung vor dem Jahr 2026 nicht möglich. Um mit der Realisierung des Projektes ab 2026 zu starten, müsste zudem eine entsprechende Priorisierung durch die Kommunalpolitik erfolgen, da die viele andere Projekte, wie Schulbauprojekte vorgehen.

Erkennbar ist, dass die Nutzungsfindung für das Gebäude keine Eile hat, viel wichtiger ist es die Rahmenbedingungen exakt zu kennen und zu definieren, um bei der Realisierung des Projektes keiner Fehlentwicklung zu erliegen.

Renner