



Stadt Nienburg/Weser
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

Nr.: I/001/2021

öffentlich

Datum: 10.03.2021

Produkt:

Bürgermeister

Auskunft erteilt: Henning Onkes, Norman Lenzer

Beratungsfolge:

Datum:

22.03.2021
23.03.2021

Gremium:

Verwaltungsausschuss
Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Alternative Entscheidung über weiteren Verfahrensgang Bibliothek, Posthof, Stadt und Kreisarchiv und Lange Str. 17 sowie 31 -33

Beschlussvorschlag:

1. Der weitere Verfahrensgang zur Bibliothek, Posthof, Stadt und Kreisarchiv und Lange Str. 17 sowie 31 -33 ist über ein Mietmodell zu steuern. Die Belastung darf ab 2024 nicht über 566.000 Euro jährlich liegen. Baukostensteigerungen, Zins – Tilgungsveränderungen und lfd. Mietzahlungen für Stadt- und Kreisarchiv bleiben dabei unberücksichtigt. Die Mindestmietzeit soll 30 Jahre betragen – mit Verlängerungsoption.

oder

2. Der weitere Verfahrensgang zur Bibliothek, Posthof, Stadt und Kreisarchiv und Lange Str. 17 sowie 31 -33 ist über ein Eigentumsmodell zu steuern. Die Belastung darf ab 2024 nicht über 340.300 Euro jährlich liegen. Baukostensteigerungen, Zins – Tilgungsveränderungen und lfd. Mietzahlungen für Stadt- und Kreisarchiv bleiben dabei unberücksichtigt.

oder

3. Der Ausbau des Gebäudekomplexes Lange Str. 31-33 wird auf der Grundlage der Pläne und Kostenberechnungen des Architekturbüros Kalhöfer & Korschildgen, Köln, vom 22.06.2020, ergänzend zu den bisher verauslagten 1,352 Mio € (Ankauf/Planung) in Höhe von 12.086 Mio € einschließlich Wärmepumpe und Dachausbau beschlossen. (Für unvorhergesehene Ausgaben ist ein Betrag in Höhe von 1 Million Euro berücksichtigt.)

4. Dem vorliegenden Gesamtkonzept für den integrierten Gebäudekomplex Lange Str. 31-33 wird auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeits- und Folgekostenberechnung vom 06.10.2020 (Anlagen 4.0 bis 4.6) sowie der Rahmendaten zur vorgesehenen Finanzierung als wirtschaftlichste Lösung zugestimmt. Die Belastung darf für Archive, Bibliothek und Posthof ab 2024 nicht über 320.000 Euro liegen.
5. Der sich aus dem festgestellten Gesamtkonzept und seiner Fördermittelentwicklung ergebende weitere Finanzmittelbedarf ist im Detail in der Haushaltsplanung 2021 ff. zu veranschlagen.

Sachdarstellung:

Mit Ankaufsbeschluss des Gebäudes Lange Str. 31 -33 von der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser vom 08.03.2016 begann eine sehr intensive Beratungsfolge um Miete, Finanzierung, Fördermittel, inhaltliche Optimierung und Synergien für die innerstädtischen Immobilien. Durch den ablehnenden Maßnahmebeschluss vom 27.10.2020 ist eine Entscheidung über den weiteren Verfahrensgang offen. Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen und zeigen die Dringlichkeit einer kurzfristigen Entscheidung auf:

1. Historisches Zinstief kann sich verändern.

Es gibt verschiedene Anzeichen, dass eine steigende Inflation bevorsteht. Sowohl die Zentralbank könnte mit Zinserhöhungen reagieren oder aber der Finanzmarkt erhebt Aufschläge zum Ausgleich der Geldentwertung. Bei 5 Mio. Euro Kredit und einer Laufzeit von 30 Jahren ergeben sich bereits bei 1 % Zinserhöhung eine Zinssumme von 775 Tsd. Euro.

2. Baukostenentwicklung bei 5 % pro Jahr.

Pro Jahr entstehen so bei z.B. 5 Mio. Euro Invest Mehrkosten von 250 Tsd. Euro.

3. Bauliche Situation der Bestandssituationen mit jedem Jahr schlechter.

Die Liegenschaften Posthof, Lange Str. 17 und 31 -33 sind dringend sanierungsbedürftig. Hierbei ist insbesondere auf das denkmalgeschützte Gebäude Posthof hinzuweisen. Durch ein Nutzungskonzept, das auf Behebung städtebaulicher Missstände in der Innenstadt abzielt, können hierfür umfassend Sanierungsmittel eingesetzt werden.

4. Pandemie-Auswirkungen.

Es ist unbestritten, dass gerade bei sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen die negativen Auswirkungen am größten sind. Hier ist die Kommune besonders gefordert, Lösungen und Hoffnungen anzubieten. Die Innenstadt ist besonders betroffen. Durch Anwendung der nunmehr zur Verfügung stehen Sanierungsmittel, ist die Stadt Nienburg/Weser in einer besonderen Länge und Verantwortung kurzfristig zu handeln.

Um eine gute Abwägung über die Entscheidung treffen zu können, wird der bisherige Verfahrensgang dargestellt. Teilweise besteht in der Öffentlichkeit kein vollständiges Bild. Deshalb wird ein Wirtschaftlichkeitsvergleich in der Anlage beigefügt, auf den Bezug genommen wird. Dabei wird insbesondere auf die Wirtschaftlichkeitsbestrebungen im Verfahren um Lange Str. 31 – 33 und Arbeit der Beschaffung von Drittmitteln verwiesen.

Darstellung bisheriges Verfahren:

Seit ca. 2010 bemüht sich die GBN Nienburg/Weser um den Erwerb der schon damals problematischen Immobilie Lange Str. 31 -33. Ziel war es seinerzeit bestandsorientiert eine Revitalisierung vorzunehmen. Auf Basis privatwirtschaftlicher Verantwortung, zu-

letzt GAGFA, gelang es (vorher seit vielen Jahren auch nicht) nicht, den kontinuierlichen Abwärtstrend der Liegenschaft positive Impulse entgegenzusetzen.

Auf Basis eines einstimmigen Aufsichtsratsbeschlusses (SPD=3, CDU=3, WG, Bündnis 90/Die Grünen, Bürgermeister) konnte die Liegenschaft für einen siebenstelligen Kaufpreis erworben werden. Nachdem Voruntersuchungen der Gebäudesituation (z. B. Mietinteresse für „tiefe“ EG-Flächen im südlichen Bereich der Langestraße) und Nutzungsoptimierung (z. B. zeitgemäße Wohngrundrisse für bezahlbares Wohnen) nach kreativen Ideen verlangten, wurden seitens der GBN ein bundesweiter eingeschränkter Facharchitektenwettbewerb unter Vorsitz des damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Rolf Warnecke durchgeführt (ebenfalls einstimmig beschlossen). Grundlage dieses Wettbewerbes waren die in den städtischen Fachausschüssen erarbeiteten an DIN orientierten Nutzflächen für das Stadt- und Kreisarchiv und Bibliothek.

Das seitens der GBN vorgelegte Mietangebot an die Stadt Nienburg/Weser in Höhe von monatlich 34 Tsd. Euro führte zu umfassenden Betrachtungen für eine wirtschaftliche Lösung auf Seiten der Stadt. Unter dem Hintergrund die vergleichbare Belastung für den städtischen Haushalt auf monatlich 24 Tsd. Euro zu reduzieren, beschloss der Rat der Stadt Nienburg/Weser am 08.03.2016 den Ankauf der Lange Str. 31 – 33 zum Kaufpreis in Höhe von 1.114.423,61 Euro und die Erstattung von Planungskosten und die Kosten des Architektenwettbewerbes in Höhe von 506.364,81 Euro. Die vergleichbare Belastung für den städtischen Haushalt reduziert sich aufgrund von Komponenten wie Abschreibung, Risiko und Gewinn auf monatlich **24 Tsd. Euro**.

Mit 22 Stimmen dafür bei 10 Gegenstimmen fiel die Entscheidung über den Ankauf klar aus. Es gab aber auch Kritik an dem kommunalen Investvolumen von seinerzeit über 10 Mio. Euro.

Verwaltungsseitig wurde weiter an der Wirtschaftlichkeit gemäß § 110 (2) NKomVG, insbesondere mit Blick auf Folgekosten und Synergien und zusätzlich der Beschaffung von Drittmitteln § 111 (5,6) NKomVG gearbeitet. So wurde das Projekt Wissensburg, gleich zweimal – allerdings ohne Berücksichtigung – ein Beitrag beim Wettbewerb nationale Projekte des Städtebaus und zur Stadtsanierung eingereicht. Hier gelang gerade über die städtebaulichen Defizite im Zusammenhang mit der „Schrottimobilie“ Lange Str. 31 -33 die erforderliche Aufnahme ins Programm.

Darüber hinaus wurden für den Posthof und Stockturm, bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Nutzungskonzeptes mit Gemeinbedarfsnutzung zur Abwendung städtebaulicher Defizite im Gebiet, weitere Sanierungsmittel zugesagt. Für die Aktualisierung der bisherigen Kostenberechnungen unter der neuen Förderung im Sanierungsgebiet und weiterer ergänzenden möglichen Förderung (KIF, Integrationsmittel) wurde eine Überarbeitung durch Prof. Kalhöfer beauftragt. Diese vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Mittel (ca. 65 Tsd. Euro) sollten über Sanierungsmittel abgerechnet werden. Da Wirtschaftlichkeit sich nicht nur über Kosten, sondern auch über Kosten/Nutzen/Drittmittel definiert, konnte in diesem Zuge die monatliche Belastung nochmals auf **13 Tsd. Euro** reduziert werden.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund eines Ratsbeschlusses auch ein bundesweites Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Die Resonanz war enttäuschend. Für Lange Str. 31 – 33 gab es z. B. nur ein allerdings nicht verwertbares Schreiben, für das Archiv lediglich ein Mietmodell, welches sich bereits seinerzeit im Vergleich zum nicht optimierten Förderstand Lange Str. 31 – 33 als unwirtschaftlich erwies.

Nachdem der Ratsbeschluss am 28.10.2020 mit 15 Stimmen dafür und 23 Stimmen dagegen (in geheimer Abstimmung) nicht gefasst wurde, ergaben sich inhaltliche und formale Fragen zum weiteren Verfahren, die zur Prüfung der Frage führte, ob ein berechtigter Zweifel an der Rechtmäßigkeit vorliegt. Zunächst mündlich und am 17.12.2020 mündlich und schriftlich wurde der Kommunalaufsicht, mit der Absicht der Erörterung, berichtet.

Es wurden dabei seitens der Kommunalaufsicht die Empfehlungen gegeben, zumindest zwei weitere Alternativen für eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzulegen und aufgrund der hohen Hürde einer rechtlich zu beanstandender Unwirtschaftlichkeit eine Einigung auf Ratsebene zu suchen.

Da aus Sicht des Bürgermeisters berechtigte Zweifel an der Wirtschaftlichkeit **keine** Entscheidung in der Sache zu treffen und gleichzeitig die Anregungen der Kommunalaufsicht aufgegriffen werden sollten, mindestens zwei Alternativen dem – nicht gefassten Maßnahmebeschluss vom 28.10.2020 daneben zu stellen, erhob der Bürgermeister unter Hinweis ein kooperatives Verfahren mit dem Ziel einer Einigung auf Ratsebene anzustreben, Einspruch gemäß § 88 NKomVG.

Das rechtliche Instrument eines Einspruchs wurde gewählt, um eine Verbindlichkeit im Verfahren zu erreichen. Sollte keine Einigkeit erzielt werden, so hätte die Kommunalaufsicht die Möglichkeit, die jeweiligen Argumente zu prüfen.

Um eine möglichst umfängliche Sicherheit in den verwaltungsseitigen Berechnungen und Ansätzen (insbesondere Orientierungspapier) sowie Fragen zu klären, wurde die BPG Wirtschafts- und Prüfungsgesellschaft, Krefeld, einbezogen. So kann kurzfristig auch eine gutachterliche Bewertung der Auffassungen unter wirtschaftlichen Aspekten erfolgen.

Zum Mietmodell und Eigentumsmodell werden entsprechend der Anlage Blatt 1 im Folgenden Erläuterungen gegeben. Diese sollen im Rahmen der ratsoffenen Informationsveranstaltung am 17.03.2021 ergänzt werden können.

Mietmodell (siehe Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich)

1. Mietmodelle sind zeitlich zu begrenzen. Aufgrund der komplexen öffentlichen Nutzung sind 30 Jahre sinnvoll. Danach sind wirtschaftliche Lösungen zu prüfen. Hierfür ist auch eine Verlängerungsoption zu sichern.
2. Der Umbau Lange Str.17 ist aus Vereinfachungsgründen als Eigentumsmodell dargestellt. Bei teilweiser Umnutzung zu bezahlbaren Wohnen ist pro Geschoss ein Betrag in Höhe von 100 Tsd. Euro zusätzlich anzusetzen. Verwaltungsseitig besteht ein Bedarf von 220 m² Bürofläche. Derzeit werden 6 Räume im 1 OG. durch SG 23 genutzt und das gesamte EG durch die Wirtschaftsbetriebe.
3. Für das Projekt Lange Str. 31- 33 wurden bisher Planungskosten von 533.600 Euro an die GBN gezahlt plus 65 Tsd. Euro für die Aktualisierung der Planung und Kostenberechnung in 2020. Dazu kommen die Eigenleistungen der städtischen Planer. Der Grundstückserwerb belief sich, entsprechend dem Verkehrswert, auf 775 Tsd. Euro zzgl. NK in Höhe von 43 Tsd. Euro. Die bisherigen berechneten teilweisen Abrisskosten betragen 550 Tsd. Euro. Die Buchwerte von Grundstück und Gebäude betragen derzeit 754 Tsd. Euro.

4. Mietereinbauten sind von der Stadt zu tragen.
5. Bisher besteht keine Aussicht auf ein geeignetes Areal / Gebäude für die Archive. Der Ratsantrag zum Plan B hat vielmehr gezeigt, dass innenstadtnahe geeignete Immobilien nicht vorliegen.

Das Gebäude „altes Kino“ kann statisch und klimatisch aufgrund der hohen Anforderungen an Baualter, der Vornutzung ohne ausreichende Zwischendecke etc. nur mit sehr großen Aufwand hergerichtet werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt bereits einmal schon die ehemalige Landeszentralbank für Archivzwecke erworben hatte und aufgrund hoher statischer Ansprüche wiederverkaufen musste.

6. Siehe zu 4.
7. Bisher besteht keine Aussicht auf ein geeignetes Areal / Gebäude für die Bibliothek. Das IBV zum Ratsantrag Plan B hat vielmehr gezeigt, dass innenstadtnahe geeignete Immobilien nicht vorliegen. Eine Lösung mit Teileigentum im Gebäude Lange Str. 31 – 33 muss ohne Fördermittel auskommen (da kein Angebot vorlag) und hat sich als unwirtschaftlich herausgestellt.
8. Ein Umbau des Posthofs mit einer baulich vertraglichen, öffentlich akzeptableren und förderfähigen Nutzung wurde im Rahmen der Gläsernen Werkstatt auf Basis eines Spiel-/Familienhauses/Mütterzentrums diskutiert. Diese Nutzungen sind sehr gut geeignet als Gemeinbedarfsnutzung anerkannt zu werden. Andere Nutzungen sind selbstverständlich grundsätzlich möglich aber mit städtebaulichen Fördermitteln nur im Rahmen einer Modernisierung bis zu 40 % in einer maximalen anrechenbaren Höhe von 1 Mio. Euro. Dies gilt im Übrigen auch bei einer denkmalschutzgerechten Sanierung mit weiterhin Bibliotheknutzung mit 593 m² Fläche.

Um Städtebaufördermittel im Rahmen einer sicheren Gemeinbedarfsnutzung berücksichtigen zu können, ist hier die Nutzung eines Begegnungszentrums gewählt worden. Sie dient anerkannter Weise umfassend der Behebung städtebaulicher Defizite im Innenstadtquartier.

Der Posthof ist im Mietmodell weiterhin als Eigentum berücksichtigt, da ein Verkauf nicht beabsichtigt ist.

Eigentumsmodell (siehe Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich)

2. Andere Nutzungen sind selbstverständlich grundsätzlich möglich aber mit städtebaulichen Fördermitteln nur im Rahmen einer Modernisierung bis zu 40 % in einer maximalen anrechenbaren Höhe von 1 Mio. Euro.
3. Siehe 2. Mietmodell
3. Siehe 3. Mietmodell
- 4-5. Die Kosten berücksichtigen die aktuellen Baukostensteigerungen und

Erfahrungen aktueller Archivbauten.

6-8. Siehe 8. Mietmodell.

Synergiemodell

Neben dem Buchgewinn ist hier die Möglichkeit des Verkaufes Lange Str. 17 ohne Büro-
nutzung durch städtische Einrichtung gegeben. Es fällt auch keine Miete an anderer
Stelle an.

Da der Dritte Ort alle wesentlichen Aufgaben eines Begegnungszentrums abdeckt, ist
hier im Posthof die Möglichkeit z. B. eines Spiel- / Familienhauses oder Mütterzentrums
gegeben und Förderfähigkeit bei Vorlage eines Nutzungskonzeptes gegeben.

0-Variante

Bei einem Wirtschaftlichkeitsvergleich ist ebenfalls die 0-Variante, d. h. es gibt keine
Entscheidung zu betrachten.

Neben den eingangs grundsätzlich dargestellten Parametern (Zinsen, Baukosten, Ge-
bäudezustand, Auswirkungen Innenstadt) gibt es zusätzlich konkrete Aspekte:

1. Mietvertrag Stadt und Kreisarchiv. Schon nach 3 Jahren Mietzahlungen ist der
Verkaufspreis abgelöst.
2. Verzögerte größere bauliche Aufwendungen ohne Drittmittel einsetzen zu müs-
sen, führt zu erheblichen Vermögensverlusten.
 - 2.1 Sanierung Lange Str. 31 -33
 - 2.2 Posthof als Denkmalschutzgebäude.
3. Risiko des Verfalles von historischem Archivgut durch bauklimatische Mängel.
4. Rückzahlung von 300 Tsd. Euro Fördergeld aus 2021. Geringere Beantragung
von Fördergeld in 2022.

Soweit die Kommunalaufsicht den Verlust von Fördermitteln, den Aspekt der
Wirtschaftlichkeit und die Buchverluste allein in der Verantwortung des Rates
sieht, kann aus inhaltlichen Gründen auf einen Einspruch gemäß § 88 NKomVG
verzichtet werden. Das Ergebnis der formalen Prüfung des Schreibens der
Kommunalaufsicht vom 11.02.2021 – eingegangen hier am 04.03.2021 - wird im
Rat bekannt gegeben.

Der Verwaltungsausschuss hat mehrheitlich eine Vertagung beschlossen.

**Das Nds. Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten bereitet ein
Ad-hoc-Programm Innenstadt vor. Diese mit bis zu 1,2 Mio. € bei 10% Kofi-
nanzierung der Projekte für die erfolgreichen Kommunen vorgesehenen
Mittel können u.a. bei Maßnahmen gegen Leerstand und „Problemimmobi-
lien“ für Rückbau bei sog. Schrottimmobilien durch die Kommune einge-
setzt werden.**

Wie sich das bei dem Synergiemodell des anliegenden Wirtschaftlichkeitsvergleichs u. a. mit den 550.000 € Abbruchkosten darstellen kann, wird zur nächsten Sitzung vorbereitet.

Für das Mietmodell und das Eigentumsmodell ergeben sich keine Veränderungen.