



Beschlussvorlage

Nr.: 2/048/2015/1

öffentlich

Datum: 16.02.2016

Produkt: 2301 Controlling

Finanzen

Auskunft erteilt: Beuchert, Eric

Beratungsfolge:

<u>Datum:</u>	<u>Gremium:</u>
01.03.2016	Ausschuss für Finanzen und Zentrale Dienste
07.03.2016	Verwaltungsausschuss
08.03.2016	Rat der Stadt Nienburg/Weser

Sachbetreff:

Umbau Gebäudekomplex Lange Straße 31-33 zur künftigen Nutzung als Stadt- und Kreisarchiv sowie als Stadtbibliothek

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit der GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg bezüglich der Überlassung des Grundstückes Lange Straße 31-33 mit der dort derzeit vorhandenen Bebauung mit dem Ziel, das Stadt- und Kreisarchiv und die Stadtbibliothek im umgebauten Gebäudekomplex unterzubringen, zielführend fortzuführen.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Betrachtung zur Unterbringung des Stadt- und Kreisarchives und der Stadtbibliothek wurden zum einen die Eigensanierung der vorhandenen Gebäude (Archiv mit Magazin und der Villa Holscher sowie dem Posthof), zum anderen die Anmietung und die Kaufmöglichkeit der durch die GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg (GBN) erworbenen neu zu erstellenden Räumlichkeiten im Gebäudekomplex Lange Straße 31 – 33 in Nienburg betrachtet.

In den ersten Berechnungen und daraus resultierenden Vergleichen wurde die Kaufoption der städtisch genutzten Flächen dem Mietangebot der GBN aus Kostengründen bevorzugt. Die Berechnungen für die einzelnen Varianten wurden bereits für die Sitzung des FZD am 08.12.2015 bereitgestellt. Weiterhin wurden in der außerordentlichen Ratssitzung am 02.02.2016 die Gründe für eine räumliche Veränderung, der Entwurf des Neubaus sowie die verschiedenen Berechnungen vorgestellt.

Ein Verkauf der städtisch genutzten Flächen (73,93% oder 68,42% in den Varianten 1 und 2 der ursprünglichen Anlagen) ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht der GBN wieder-

rum nicht lukrativ. Die GBN hat der Stadt den Vorschlag unterbreitet, das Grundstück Lange Straße 31-33 mit der derzeit vorhandenen Bebauung komplett an die Stadt zu überlassen. Der Neubau des Gebäudekomplexes (zurzeit geplant entsprechend dem Entwurf des Architekturbüros Kalhöfer & Korschildgen PartGmbH) erfolgt dann ausschließlich im Auftrag der Stadt Nienburg.

Somit wird lediglich der Erwerb des Grundstückes Lange Straße 31-33 mit dem geplanten Neubau des Gebäudekomplexes nochmals ausführlich betrachtet.

Ein 100 %-iger Erwerb des Grundstückes Lange Straße 31-33 mit der vorhandenen Bebauung sowie der Neubau des geplanten Gebäudekomplexes bedeutet, dass die gesamten Kosten (Erwerb Grundstück, Altsubstanz und Neubau des geplanten Immobilie) in Höhe von ca. 10.600.000,00 € von der Stadt zu tragen sind.

Bei einer Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen 90-jährigen Abschreibung lt. AfA-Tabelle gem. § 47 Abs.3 Satz 1 GemHKVO ergibt sich eine monatliche Belastung für den gesamten Gebäudekomplex (von der Tiefgarage bis hin zu den Wohnungen) von 25.500,00 €. Hierzu kommen noch die Nebenkosten sowie die kalkulatorische Miete, die derzeit noch nicht ermittelt werden können.

Von dieser Summe ist zunächst die Kostenbeteiligung des Landkreises (derzeit 2.500,- € pro Monat) abzuziehen. Weiterhin kann dieser Betrag durch weitere Fremdnutzung (wie z.B. Tiefgarage, geplante Wohnungen im 2.OG) verringert werden. Eine genaue Höhe der zu erzielenden Einnahmen ist hier zurzeit nicht zu ermitteln.

Für die Berechnung der Finanzströme wurde eine Kreditaufnahme von 10.000.000,00 € mit einer Laufzeit von 30 Jahren zugrunde gelegt. Bei einer gleichmäßigen Tilgung über die Kreditlaufzeit ergeben sich jährliche Tilgungszahlungen von 333.333,33 €. Hier kommen die durchschnittlichen Zinszahlungen bei einem Zinssatz von 1,6 % von 80.000,00 € pro Jahr hinzu, sodass 30 Jahre lang jährlich 413.333,33 € zu bezahlen sind.

Einmalig ist nach derzeitigem Stand unter Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer und eines Gewinnzuschlags von 4% für die GBN (diese Zahlung erscheint fraglich) eine Summe von 10.664.996,08 € incl. der Berücksichtigung von 600.000,00 € für das Inventar zu bezahlen.

Der Erste Stadtrat als Finanzdezernent sieht den Ankauf des gesamten Gebäudes statt eines Ankaufs nur der für Bibliothek und Archiv benötigten Teile kritisch. Für die um etwa 3,5 Mio € erhöhten Baukosten sind aus seiner Sicht keine adäquaten Einnahmen gegenzurechnen, so dass diese Variante aus seiner Sicht die haushälterischen Möglichkeiten der Stadt Nienburg/Weser überschreiten. Da es sich bei der GBN um eine 100 %-ige Tochter der Stadt handelt, erscheint ein Teilankauf auch durchsetzbar.

