

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	8. Plenarsitzung Gemeinderat
GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	Termin:	02.03.2009
vom: 14.08.2009	Vorlage Nr.:	275
eingegangen: 14.08.2009	TOP:	16
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Ankauf des Gebäudes Herrenstraße 26-28 - ehemalige Drogerie Roth		

- Kurzfassung -

Das Bürgermeisteramt empfiehlt, den Antrag nicht weiter zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Sanierung ca. 2,5 Mio € (ohne Erwerb)					
Haushaltsmittel stehen nicht Verfügung Finanzposition: :					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Stadtbild/Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Das Bürgermeisteramt nimmt zu dem Antrag wie folgt Stellung:

In Folge des Antrags hat die Verwaltung das Anwesen „Herrenstraße 26/28“ (Drogerie Roth) einer erneuten Prüfung unterzogen.

Die Verwaltung hat die möglichen wirtschaftlichen Folgen einer Sanierung der Vorderhäuser des Anwesens eruiert. Dabei wurde ein Erwerb des Anwesens durch die Stadt mit anschließender Sanierung und optimierter Neuordnung unterstellt. Im Zuge dieser städtebaulichen Neuordnung wurde angenommen, dass die an die Vorderhäuser angrenzenden, denkmalrechtlich nicht relevanten Anbauten abgebrochen und der dann entstehende Freiraum am Erbprinzenhof dann entweder veräußert oder bebaut werden kann. Grundlage für die Neubebauung war eine Einschätzung des Stadtplanungsamtes (auch vor dem Hintergrund einer bereits bearbeiteten Bauvoranfrage), wonach im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine dreieinhalbgeschossige Bebauung entstehen kann, deren Erdgeschoss mit dem historischen Gebäudebestand verbunden ist, damit eine durchgängige Erdgeschossnutzung mit Zugang vom Kirchplatz St. Stephan erreicht werden kann.

Die Sanierung der Vordergebäude wird nach einem Gutachten im Auftrag des Grundstückseigentümers vom November 2002 Baukosten in Höhe von rund 1,9 Millionen Euro verursachen. Dieses Gutachten wurde von einem auf die Sanierung von denkmalgeschützten Altbauten spezialisierten Architekturbüro überprüft und als sorgfältig erstellt und plausibel eingeschätzt. Die Baupreissteigerung von November 2002 bis November 2009 liegt bei 18,4% für Gewerbebauten. Selbst wenn man also davon ausgeht, dass das Denkmalamt unter dem Druck eines möglichen Abbruchs des Gebäudes die Auflagen zur Sanierung deutlich lockert, wäre diese Steigerung wohl kaum einzuholen. Somit muss von Gesamtkosten in Höhe von mindestens 2,5 Millionen Euro ausgegangen werden. Dabei wurden aufgrund fehlender Erkenntnisse evtl. zusätzlich anfallende Kosten für die Beseitigung von problematischen Stoffen aus der Ursprungsnutzung (Farbenfabrik) noch nicht berücksichtigt. Hinzu kämen noch die Kosten für den Erwerb.

Als Erlös können Mieteinnahmen und ein möglicher Veräußerungserlös des Hinterliegergrundstücks gegen gerechnet werden. Nach Aussage der Grundstücksbewer-

tungsstelle können für das Hinterliegergrundstück etwa 650.000 Euro erzielt werden. Bezüglich der Mieteinnahmen lassen sich unterschiedliche Ansätze bilden. Die Obergeschosse könnten als Büros vermietet werden. Das Erdgeschoss kann alternativ als Kulturraum (3 - 5 Euro/m²) oder als Laden (ca. 25 - 30 Euro/m²) genutzt werden.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich aufgrund der hohen Sanierungskosten keine schwarze Null erzeugen lässt. Dies gilt sowohl bei niedrigschwelliger Sanierung mit anschließender kultureller Nutzung als auch für eine qualifizierte Sanierung mit hochwertigerer Folgenutzung (Mieten auf Basis vergleichbarer 1b-Lagen). Demnach wären Jahresverluste in Höhe von ca. 150.000 Euro bei Ladennutzung und ca. 250.000 Euro bei Kulturnutzung im Anfangsjahr einzukalkulieren. In den Folgejahren ergibt sich durch eine permanente negative Liquidität (aufgrund der hohen Zinsbelastung) und einen dadurch steigenden Finanzierungsbedarf keine Besserung sondern eine stetige Verschlechterung. Die Erwerbskosten sind bei diesen Berechnungen enthalten.

Ein Erwerb des Anwesens „Herrenstraße 26/28“ (Drogerie Roth) ist aufgrund der ständigen Belastung des Haushaltes für die Stadt nicht darstellbar. Das Bürgermeisteramt empfiehlt daher, den Antrag abzulehnen.

Die fehlende Wirtschaftlichkeit war auch Grundlage für einen bereits im September 2009 ergangenen Bauvorbescheid über den Abbruch der Vorderhäuser und den Neubau eines Geschäfts- und Wohnhauses.

In Gesprächen mit dem Eigentümer wurde vom BMA angeregt, den Erhalt und die spätere Einbindung der identitätsstiftenden Fassade von „Curiel & Moser“ zu überdenken. Eine rechtliche Verpflichtung dafür aber besteht nicht.