



Koblenz – Magnet am Deutschen Eck:
Die Stadt zum Bleiben.

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0555/2011/1		Datum:	20.09.2011			
Oberbürgermeister							
Verfasser:	80-Amt für Wirtschaftsförderung	Az:					
Gremienweg:							
29.09.2011	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
Betreff:	Zentralplatz – Nachnutzung der drei Altstandorte Bürresheimer Hof, Mittelrhein-Museum, Dreikönigen-Haus – Einleitung eines öffentlichen Interessensbekundungsverfahrens						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung ein Interessensbekundungsverfahren für die drei Altimmobilien der bisherigen Nutzungen Jugendbibliothek/Bürresheimer Hof, Mittelrhein-Museum und Stadtbibliothek/Dreikönigenhaus in 2011 durchzuführen und die Ergebnisse Anfang 2012 zu präsentieren.

Begründung:

Mit dem Neubau des Kulturgebäudes auf dem Zentralplatz werden die drei sanierungsbedürftigen Altstandorte der heutigen Jugendbibliothek, des Mittelrhein-Museums und der Stadtbibliothek für diese städtischen Nutzungen ab ca.- Mitte 2013 nicht mehr benötigt.

Für die möglichen Nachnutzungen der drei Altstandorte

Bürresheimer Hof,
Mittelrhein-Museum,
Dreikönigen-Haus

sind in den vergangenen 3 Wochen - ohne unmittelbare Aktivität der Stadtverwaltung - mehrere aus Sicht der Verwaltung durchaus ernstzunehmende Erstkontakte von privaten Investoren für den Erwerb einzelner Immobilien bei verschiedenen Ämtern der Stadt Koblenz eingegangen.

Nach den ersten Telefonaten und Gesprächen kann davon ausgegangen werden, dass bei einer Veräußerung der Immobilien eine ausreichende Bonität der Käufer und ausreichende Sensibilität für die Denkmalschutzqualität und daraus resultierenden Anforderungen für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen bei den Immobilien gegeben sind.

Die Prüfung möglicher stadteigener Nachnutzungen ist noch nicht abgeschlossen. Die Verwaltung weist aber darauf hin, dass bei den Grundsatzbeschlüssen für das Projekt Zentralplatz von einem Verkauf der drei Immobilien ausgegangen wurde. Entsprechende Erlöse aus den Immobilienverkäufen sind auch im Budget für das Projekt Zentralplatz im

Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom Juni 2010 eingestellt und der ADD für die kommunalaufsichtliche Genehmigung vorgelegt worden. Die vorgenannten Sachverhalte bedeuten noch keinen Grundsatzbeschluss für die Veräußerung der Immobilien.

Die Bereitschaft des Stadtrates über einen Verkauf der Altimmoblie nachzudenken bzw. diesen ggf. zu vollziehen, hängt in hohem Maße richtigerweise auch von der Qualität der Nachnutzungen ab. Dabei sollte die Nachnutzung ggf. eine teilweise öffentliche private Nutzung beinhalten, um die Gebäude der Öffentlichkeit nicht völlig zu entziehen. Weiterhin sollten die Nutzungen für die Altstadt einen Mehrwert bringen und sich in die Struktur der bisherigen Nutzungen in der Altstadt bzw. Innenstadt einfügen.

Die Umsetzung der Anforderungen des Denkmalschutzes, der Nachweis einer ausreichenden Liquidität des Käufers für die Sanierung und vertragliche bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen (Vorkaufsrecht, Rückgabe bei Nichterfüllung des Vertrages, Ausschluss von unerwünschten Nutzungen u.a.) wären weitere Eckpunkte, die bei Veräußerung einer Immobilie individuell zu regeln wären.

Die Verwaltung geht davon aus, dass das mögliche Potential von Interessenten für die drei Immobilien noch nicht ermittelt ist und schlägt deshalb im ersten Schritt die Durchführung eines öffentlichen Interessensbekundungsverfahrens vor.

Dafür sollten drei Anzeigen (Rheinzeitung, FAZ, plus eines noch zu benennende Fachzeitschrift aus dem Bereich Denkschutzimmobilien) geschaltet werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 4.000€

Weitere werbliche Aktivitäten wären die Darstellung der Immobilien im Internet der Stadt, direkte Ansprache von Architekten und Projektentwicklern sowie entsprechende Öffentlichkeitsarbeit.

Neben den allgemeinen Angaben zu den Immobilien wird auch auf den Sanierungsstau verwiesen, der zur Sicherung des historischen Gebäudebestandes vom Käufer bzw. Investor zu beseitigen wäre (Sanierungsverpflichtung).

Im Text für das Interessensbekundungsverfahren würde u.a. darauf verwiesen, dass der Stadtrat bisher keinen Grundsatzbeschluss zum Verkauf der Immobilien getätigt hat, der Interessent keinen Anspruch auf Verkauf der Immobilie oder Ersatz der Planungsleistungen hat. Vielmehr möchte der Stadtrat seine Entscheidung davon abhängig machen, ob es überzeugende Nachnutzungskonzepte gibt, wobei der Verkaufspreis auskömmlich sein sollte aber nicht das alleinige Kriterium darstellen wird.

Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss für die Durchführung des Interessensbekundungsverfahrens in der Sitzung des Stadtrates am 29.09.2011 unterstellt, könnte die Schaltung der Anzeigen im November (Redaktionsbeschluss der Fachzeitschriften ist zu beachten) d.J. erfolgen. Die Angebote bzw. Interessensbekundungen sollten dann bis zum 12.01.2012 bei der Stadtverwaltung eingereicht sein.

Im Februar 2012 könnte dann ein erster Sachstand der Interessensbekundungen dem Stadtrat bzw. den Ausschüssen vorgelegt werden.

Die Beschlüsse zur Veräußerung sollten im Lauf des Jahres 2012 erfolgen. Der Käufer könnte dann Ende 2012 die Planung bis hin zu einem Bauantrag bis Ende des 1. Quartals 2013 ausarbeiten. Die Baugenehmigung(en) könnte(n) dann im 2. Quartal 2013 erfolgen. Erst zu

Mitte 2013 werden die drei Immobilien völlig ohne Nutzung und auch „besenrein“ sein, um sie gemäß dem jeweiligen Kaufvertrag an den neuen Eigentümer zu übergeben.

Historie:

Die Beschlussvorlage wurde aufgrund der Beratung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.09.2011 so geändert, dass eine Beratung in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 29.09.2011 erfolgen kann.

Der Haupt- und Finanzausschuss sprach sich ohne Beschlussempfehlung dafür aus, die Beschlussvorlage dem Stadtrat zu unterbreiten.