

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/0711/2022
	Status:	öffentlich
	Datum:	19.05.2022
Dezernat:	I	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Kintscher, Bernd	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Entscheidung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren"

Fördergebiet südwestliche Oberstadt

Ankauf Pilgrimstein 28 ("Q")

Beschlussvorschlag

1. Der Fachdienst 62 wird beauftragt, das Objekt Pilgrimstein 28 auf Basis des im Verkehrswertgutachten vom 16.12.2021 ermittelten Wertes in Höhe von 640.000 € zu erwerben. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Ankauf trägt die Stadt Marburg.
2. Der weitere Betrieb des Gebäudes orientiert sich am Nutzungskonzept (Anlage) des Fachdienstes 41 (Kultur), so dass eine Gemeinbedarfsnutzung dauerhaft (mindestens 20 Jahre) sichergestellt ist.

Sachverhalt

Bei dem Objekt Pilgrimstein 28 handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgebäude der Marburger Brauerei am Fuße des Oberstadtaufzuges. Das Gebäude wurde in den Jahren 2014/15 kernsaniert und u.a. neu eingedeckt. Auf einer Fläche von insgesamt 163 qm (Flur 28, Fl.-Nr.: 2/5, 2/6, 6/18, 6/19) steht das (ehemals) zweigeschossige, denkmalgeschützte Sandsteingebäude, in dem auf knapp 130 qm Nutzfläche aktuell eine kulturelle Nutzung ausgeübt wird. Das Dachgeschoss mit seinen 65 qm ist gesondert erschlossen und noch nicht ausgebaut. Der Fachdienst Kultur möchte hier perspektivisch

- nach Ausbau - eine Büro- bzw. Workshop Nutzung ausüben. In den vorderen Abschnitten der ehemaligen Eiskeller sind Flächen für Lagerzwecke und für weitere Toiletten vorgesehen. Die Eiskeller stellen eine kulturhistorische Besonderheit dar; gleichwohl wurde festgestellt, dass sie in den hinteren Abschnitten überwiegend unter fremden Flurstücken liegen und entsprechend weder für eine öffentliche Nutzung (Führung) noch für den Betrieb des „Q“ ohne Weiteres zur Verfügung stünden. Der kulturelle Betrieb im Erwerbsobjekt ist funktional und räumlich eng mit dem Nachbargebäude Pilgrimstein 26 verbunden; anhand von - baurechtlich genehmigten - Wanddurchbrüchen und verschiedener Einbauten zum Ausgleich der Niveauunterschiede wurde der bauliche Verbund umgesetzt. Das Erwerbsobjekt kann aufgrund vorhandener Hausanschlüsse und bei Einbau elementarer Installationen (Toiletten, Bar) jedoch auch selbständig betrieben werden (dazu auch die Variante in der beigelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung).

Der Erwerb des Objektes Pilgrimstein 28 („Q“) für den künftigen Betrieb als „3. Ort“ ist im ISEK für die südwestliche Oberstadt als Pilotprojekt besonders hervorgehoben. Aufgrund der strategisch günstigen Lage am Entree zur Oberstadt birgt das Gebäude bzw. der gemeinnützige Betrieb zusätzliches Potential in Form der sozialen Kontrolle des Vorplatzes zum Oberstadtaufzug – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert, der die Attraktivität des Oberstadtzugangs an dieser Stelle erhöhen und damit einen Beitrag zur Belebung der Oberstadt leisten wird.

Der Kaufpreis in Höhe von 640.000 € basiert auf einem Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses vom 16.12.2021. Dieser amtlich ermittelte Wert des Kaufobjektes incl. Kaufnebenkosten (in Summe max. 700.000 €) bildet bei der Bewilligung von Städtebaufördermitteln die Förderbasis. Eine weitere zentrale Voraussetzung zur Förderung des Objekterwerbs ist eine Gemeinbedarfsnutzung. Die Gemeinbedarfsnutzung schließt nicht aus, dass formal Mieten erhoben werden können - wenn auch in diesem Falle, die Miete des Vereins in der in der Anlage aufgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung letztendlich der städtischen Produktzuordnung geschuldet ist und vom Fachdienst 41 für den Verein übernommen wird.

In 2021 wurden für den Erwerb des Gebäudes und für Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Dachgeschossausbau, Abbau von Barrieren, evtl. einfache Brandschutzmaßnahmen) auf Basis eines mit dem Fachbereich 7 abgestimmten Betriebskonzeptes insgesamt 1 Mio. € beim Fördermittelgeber beantragt und zwischenzeitlich auch bewilligt. Das Betriebskonzept des Fachdienstes 41 war dem Förderantrag bereits beigelegt. Die Förderquote liegt bei 66,6 %. Mithin stehen ca. 300.000 € Fördermittel für den weiteren Ausbau und die Funktionsertüchtigung des Gebäudes zur Verfügung. Im Rahmen des Verkehrswertgutachtens wurde für den Dachausbau und für weitere erforderliche Ausbaumaßnahmen mit Kosten in Höhe von 100.000 € gerechnet; auch unter Berücksichtigung von Preissteigerungen und Unwägbarkeiten dürften diese Fördermittel aller Voraussicht nach noch ausreichen.

Synchron zur Ausarbeitung des Förderantrages liefen die Erwerbsverhandlungen mit der Eigentümerin des Objektes. Unter der Bedingung, dass mit dem Betreiber des „Q“ Einigkeit im Hinblick auf die Ablöse für Mobiliar und Ausstattung hergestellt wird und auch künftig ein Gemeinbedarfsbetrieb gewährleistet ist, wurde von Verkäuferinnenseite Einverständnis mit dem

Kaufpreis signalisiert. Mit dem noch tätigen Betreiber des „Q“ laufen aktuell die Verhandlungen zur Übernahme von Teilen des Mobiliars und verschiedener Ausstattungselemente, die einen im weitesten Sinne reibungslosen Weiterbetrieb gewährleisten sollen und im Sinne von „Weiterverwendung“ eingesetzter Materialien Nachhaltigkeitsansprüchen standhalten würde. Der Wert der Ausstattung wird sich in einer Größenordnung von sicherlich < 5 % des Kaufpreises bewegen - der Erwerb von Mobiliar ist allerdings nicht förderfähig und müsste gegebenenfalls ausschließlich mit Mitteln aus dem städtischen Haushalt vollzogen werden.

Nach Vollzug des Kaufvertrages soll kurzfristig mit dem Betreiberverein unter Einbeziehung des aktuellen Pächters der laufende Betrieb zumindest provisorisch aufgenommen werden. Die weitere Modernisierung des Gebäudes und die Neuordnung des Vorplatzbereiches könnte in 2023 bei Vorliegen der haushalterischen Voraussetzungen angegangen werden; die entsprechenden HH-Mittel in Höhe von 250.000 € (davon 66 % Fördermittel) werden vom FD. 61 beantragt.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Erwerbskosten:

Kaufpreis:	640.000 €
Notar:	ca. 10.000 €
Grunderwerbssteuer	<u>ca. 40.000 €</u>
	ca. 690.000 €

Bei einer Förderquote von 66 % werden davon ca. 455.000 € mit Fördermitteln finanziert. Für Sanierungs- und Ausbaukosten steht daneben noch ein Fördervolumen von 300.000 € zur Verfügung - davon würden analog 200.000 mit Fördermitteln finanziert werden können.

Folgekosten:

Abhängig vom Betrieb - mehr dazu im beigelegten **Wirtschaftsplan des FD 41** (Anlage).

Weitere Auswirkungen

Erhöhung des städtischen Immobilienbestandes, Beitrag zur Fördergebietsentwicklung bzw. der Oberstadt insgesamt, Baustein innerhalb der Kulturachse, Erhöhung der Sozialkontrolle am Oberstadtaufzug.

Anlage/n

- 1 Pilgrimstein 28 Lageplan M500

- 2 Pilgrimstein 28 Schrägluftbild.pdf
- 3 Kulturelles Betriebskonzept Kesselhaus Pilgrimstein 28