

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0533/2020

**Abteilung:** Bauverwaltung und Immobilien

**Bearbeiter/in:** Becker, Sabine

**Haushaltswirksamkeit:**  nein

ja, bei

Produkt: 11420

Investitionskosten:  nein

ja

Betrag:

Drittmittel:  nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein

ja

Betrag:

Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein

ja

Fundstelle:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Haupt- und Stiftungsausschuss	03.12.2020	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	17.12.2020	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Verkauf des Gebäudes Else-Krieg-Straße 1 mit einer Teilfläche von ca. 2.900 qm aus Flurstück-Nr. 3119/47 (Reithalle Normand)**

## Beschlussempfehlung:

Dem Verkauf des Anwesens Else-Krieg-Straße 1 mit einem Grundstücksanteil von ca. 2.900 qm wird zugestimmt.

Den Zuschlag erhält entweder die Projektgruppe „Speyer together“ mit dem Angebot von 700.000,00 € oder die Adessa GmbH und PadA GmbH mit einem Angebot in Höhe von 730.000,00 €.

Das Anwesen ist innerhalb von 4 Jahren gem. dem eingereichten Konzept zu sanieren. Der Hallencharakter ist innen sowie außen zu erhalten. Die Bindefrist beträgt 15 Jahre. Zugunsten der Stadt Speyer wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht eingetragen. Die Vermessung wird von der Stadt Speyer beantragt.

Alle Nebenkosten des Rechtsgeschäftes sowie die Vermessungskosten und die Grunderwerbsteuer gehen zu Lasten der Käufer.

## Begründung:

Beide Interessenten haben ihre Projekte ausführlich in der Sitzung des Haupt- und Stiftungsausschusses am 17.09.2020 dargestellt.

In der Sitzung des Stadtrates am 17.12.2020 soll nun endgültig eine Entscheidung getroffen werden.

Der Hallencharakter muss auch im Inneren erhalten werden. Die ist entweder möglich durch eine „Haus-in-Haus“ Bauweise (Adessa GmbH und PadA GmbH) oder durch das Öffnen des Treppenhauses, so dass der Hallencharakter im öffentlichen Raum erlebbar gemacht wird. Diesbezüglich müsste die Planung der Interessenten von „Speyer together“ noch nachgebessert werden. Dachflächenfenster sind möglich, Dacheinschnitte sowie Gauben werden jedoch abgelehnt.

Die Käufer sind mit einer Bindefrist von 15 Jahren einverstanden.

## Historie mit Beantwortung der Fragen der Parteien:

### 1. Denkmalschutz:

Das Gebäude wurde mit Stadtratsbeschluss förmlich unter Denkmalschutz gestellt.

Einschätzung der Denkmalschutzbehörde zu beiden Projekten:

1. „Speyer together“:

Über die volle Fläche der Halle sind in schematischer Darstellung zwei neue, komplett durchgehende Geschossebenen geplant. Dadurch würde der Hallencharakter verloren gehen. Der von Frau Dr. Weber (Landesdenkmalpflege) dargestellte, problematische Anschluss von Deckenebenen an die Außenwand ist allerdings schon im Wohnprojekt von 2016 mit Zustimmung der GDKE/ Dr. Weber gelöst worden.

Lösungsvorschlag für eine Umplanung:

Sofern planerisch möglich, könnten die neuen Ebenen für das 1. und 2. Obergeschoss über *Galerien* geöffnet werden, damit der durchgehende Hallencharakter in diesen Bereichen optisch erlebbar bleibt. Fläche, die hier verlorengeht, könnte gegebenenfalls im Dachgeschoss über der Halle, das nicht berücksichtigt wurde, ausgeglichen werden. Bereits im ersten Wohn- Nutzungskonzept für die Reithalle aus dem Jahr 2016 (Investor Johann mit Bauermann/ Dürr Architekten) konnte der Hallencharakter durch zwei großzügige, über die gesamte Gebäudetiefe durchgehende Galerieebenen im Bereich der Treppenhäuser bewahrt werden.

2. „Mitten im Leben“:

Es liegen lediglich abstrakte Funktionsdiagramme vor. Ein „Haus im Haus“- Prinzip in der Halle wäre zwar denkbar, müsste aber in der baulichen und funktionalen Umsetzung konkretisiert werden.

Lösungsvorschlag für eine genauere Planung:

Das „Haus im Haus“ kann in Bezug auf die Kubatur nicht so groß ausfallen, dass die Hallenwirkung verlorengeht. Außerdem müssten Belichtung und Belüftung eines eingeschlossenen Baukörpers konstruktiv geklärt werden. Zur Beurteilung ist eine genauere, konkretisierte Bauplanung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Kaserne Normand Innenbereich“, der ursprünglich den Abbruch der jetzt geschützten Reithalle vorsieht, ermöglicht auf den verbleibenden Bauflächen **kein** weiteres eigenständiges Gebäude mehr. Möglich sind untergeordnete Anbauten an die Reithalle, wie dies bereits im Inserat beschrieben war.

Dachflächenfenster: Diese sind in vertretbarer Anzahl möglich, wie dies bereits im Wohnkonzept von 2016 geplant war. Dacheinschnitte bzw. Dachaufbauten sind zu vermeiden.

### 2. Bewerberauswahl:

Die abgelehnten Bewerber haben die Vorgaben des Inserates nicht erfüllt, dies wurde bereits im Hauptausschuss ausführlich diskutiert. Eines der Angebote bezieht sich auf reinen Wohnungsbau mit Gewerbe, somit wird weder ein sozialer Bezug hinsichtlich des Fördergebietes noch eine Ergänzung zur Quartiersversorgung gesehen. Inhalt des anderen Angebotes ist u.a. ein Neubau mit Wohnungen.

Nach den Vorgaben der Denkmalpflege sind jedoch nur untergeordnete Anbauten möglich. Des Weiteren sollte der Kaufpreis rückerstattet werden, um die Wohnungen kostengünstiger verkaufen zu können.

Die Verwaltung ist jedoch gegenüber dem Steuerzahler verpflichtet, die Interessen, insbesondere finanziell, aller zu vertreten. Aufgrund der Haushaltslage ist ein solches „Zuschussverfahren“, ebenso wenig wie die vom Investor geplante Vermietung der Kulturräume an die Stadt, möglich.

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass bereits im Hauptausschuss am 28.11.2019 die Kriterien des Verkaufs - Inhalt des Inserates - dargelegt wurden und darüber informiert wurde, dass die Verwaltung eine Vorauswahl trifft.

Alle Konzepte wurden in der Sitzung des Bauausschusses am 18.8.2020 sowie in der Vorlage des Hauptausschusses am 17.9.2020 dargestellt.

### **3. Unterschied Inserat/Ausschreibung:**

Eine Ausschreibung ist eine öffentliche Aufforderung an Interessenten für eine genau spezifizierte Leistung verbindliche Angebote einzureichen. Diese Ausschreibung erfolgt in der Regel nach VOB oder VOL (Vergabe- und Vertragsordnung für z.B. Bauleistungen).

Die Vergabe von Aufträgen wird hiermit geregelt.

Ein Inserat ist eine Anzeige, in der z.B. Immobilien angeboten werden, Bekanntmachung

### **4. Kontakte mit Anwohnern:**

Es wurde kein Kontakt mit den Anwohnern bezüglich der eingegangenen Angebote aufgenommen.

Seit Jahren – bereits seit 2010 durch den damaligen Treuhänder Gewo – ist bekannt, dass das Gebäude verkauft werden soll. Es gab im Jahr 2015 bereits einen Kaufvertragsentwurf mit einem Interessenten, der Vertrag kam jedoch nicht zustande. Der nun geplante Verkauf war öffentlich auf der Webseite der Stadt Speyer sowie im Immobilienteil der „Rheinpfalz“ inseriert. Interessierte Bürger\*innen konnten sich jederzeit einbringen, außerdem wurde über die Projekte im Stadtrat im öffentlichen Teil am 24.9.2020 ausführlich diskutiert. Auch durch Zeitungsartikel in den letzten Monaten war die Öffentlichkeit unseres Erachtens ausreichend informiert

### **5. Wirtschaftlichkeit:**

Inwieweit die Konzepte wirtschaftlich tragfähig sind, ist von den Investoren zu beurteilen. Die Bindefrist von 15 Jahren ist ausreichend bemessen. Für die Stadt Speyer wird im Grundbuch ein Vorkaufsrecht eingetragen. Ein Rückkauf zum künftigen Wert ist somit möglich.

### **6. Bedarf Pflege (Konzept Adessa/PadA):**

Fachbereich 4 – Jugend, Familie, Senioren und Soziales – hat den Bedarf hinsichtlich der in der Bewerbung genannten Bausteine eruiert. Von dort, sowie in der Pflege tätigen Institutionen in Speyer wird nur vereinzelt Bedarf gesehen. Ob ein überregionaler Bedarf gegeben ist, kann nicht beurteilt werden.

### **7. Bedarf Büroflächen:**

Darüber liegen keine genauen Informationen vor. Bei der Wirtschaftsförderung besteht eine Liste von Interessenten, die sich für kleinere Büroflächen vormerken lassen.