

Nr.: 063/2010

**Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 14.07.2010

14.07.2010

Fachbereich
Gebäudemanagement
Herr Goßmann
Tel.: 421-695
Aktz.:
Bezug:

Beschlussvorlage

Nummer 063/2010

Betreff :

Sanierung Ärztehaus Piesteritz

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergabe		öffentlich vorberatend
Stadtrat		öffentlich beschließend

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt:

1. Die Sanierung des Ärztehauses Piesteritz erfolgt gemäß der im Finanzplan eingestellten Gesamtkosten in Höhe von 980.500 €.
2. Der Finanzplan wird bezogen auf die einzelnen Jahresscheiben wie folgt geändert:

Jahr	Euro
2011	145.000,00
2012	260.000,00
2013	220.000,00
2014	192.000,00
2015	163.500,00

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt über ein Contracting-Verfahren die Vorfinanzierung zu sichern.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	Objektbezogene Einnahmen		Eigenanteil	Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine	
	Zuschüsse/ Fördermittel	Beiträge		Art:	
Euro	Euro	Euro	Euro	ab Jahr	Euro
980.500		86.000	980.500		

Haushaltsjahr				Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan/ Investitionsprogramm	
Verwaltungshaushalt		Vermögenshaushalt					
veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	veranschlagt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
mit	Euro	mit	Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen		02/88010 95015				2011	145.000
						2012	160.000
						2013	120.000
						2014	100.000
						2015	192.600
						2016	100.000
						2017	100.000
						2018	62.900

Begründung :

Zu 1.

Das Ärztehaus Piesteritz wird durch die Stadt Wittenberg seit 1991 betrieben und wurde der Stadt am 13.04.1992 von der Treuhandanstalt unentgeltlich zugeordnet. Im Ärztehaus gibt es derzeit 11 Mietverträge mit Fachärzten bzw. weiteren Dienstleistern im Gesundheitsbereich. Diese Verträge haben in der Regel eine Laufzeit von einem Jahr (mit Verlängerungsoption von jeweils einem Jahr). Weiterhin gibt es 3 Mietverträge mit Vereinen und es ist derzeit ein Leerstand von 762 m² zu verzeichnen. Die Leerstandsflächen werden voraussichtlich bis zum Jahr 2012 als Ersatzquartier für grundlegende Sanierungsmaßnahmen in Kitas genutzt.

Da die Räumlichkeiten an vielen Punkten nicht dem heutigen Standard entsprechen (Wärmeschutz, Heizung etc.) entstehen den Mietern entsprechend hohe Betriebskosten. Die Stadt hat im Finanzplan bis zum Jahr 2018 Investitionen von 980.500 € vorgesehen. Auf Grund der Kurzfristigkeit der Mietverträge besteht für die Stadt jedoch keine Investitionssicherheit und es wurden in den vergangenen Jahren nur zwingend notwendige sicherheitstechnische Investitionen (Brandschutztüren und Elektroverteilung) durchgeführt.

Von den Mietern (82 %) liegt jetzt das schriftliche Angebot vor, 10-Jahresmietverträge abzuschließen, wenn die Stadt sich im Gegenzug vertraglich bereit erklärt die beabsichtigten Investitionen in Höhe von 980.500 € bis zum Jahr 2015 für das Ärztehaus zu erbringen. Weiterhin wurde im Zusammenhang mit der Auslegung des „Rahmenplans Wittenberg-West“ von den Wohnungsunternehmen WIWOG und WBG Planungssicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Standorte Piesteritz „Am Elbufer“ und Wittenberg-West „An der Christuskirche“ eingefordert.

Da es sich bei der Sanierung um eine Freiwillige Aufgabe der Stadt handelt, muss die Wirtschaftlichkeit gegeben sein, um im Rahmen der Haushaltskonsolidierung anerkannt zu werden.

Dazu wurden folgende 2 Varianten verglichen (Anlage 1):

Variante 1: Sanierung durch Stadt	Variante 2: Nullvariante
<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung erst nach Abschluss 10-Jahresverträge mit 80 % der Mieter - Kosten 980.500 € - keine Komplettsanierung (Anlage 2) - keine weiteren maßgeb. Investitionen im Betrachtungszeitraum - erhöhte Attraktivität durch Sanierung - Senkung der Betriebskosten - Leerstandsreduzierung um 50 % - Nutzung restlicher Leerstandsflächen durch Vereine 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Investitionen - fehlende Attraktivität, hohe Betriebskosten - ca. 75 % der Mieter ziehen aus - Abriss und Vermarktung Grundstück angestrebt - ggf. Schaffung von Planungsrecht erforderl.

Im Ergebnis kann festgestellt werden:

Die Variante 1 sichert das Vermögen der Stadt (Schutz bisheriger Investitionen) und gleichzeitig ist die Wirtschaftlichkeit der Investition nachgewiesen. Mit der Sanierung des Objektes kann von einem Beitrag zur Haushaltskonsolidierung ausgegangen werden.

Bei Variante 2 – Nullvariante – tritt ein Vermögensverlust von ca. 1,95 Mio € (gegenüber Variante 1) für die Stadt ein, wovon mindestens die Abrisskosten (ca. 325 T€) zukünftig im Haushalt wirksam werden. Ein Grundstücksverkauf würde ca.157 T€ einbringen. Ein Verkauf des gesamten Objektes erscheint nach den bisherigen Erfahrungen nicht realistisch. Gleichzeitig sichert eine Sanierung des Ärztehauses eine wohnortnahe Gesundheitsgrundversorgung und stellt durch die Tätigkeit der Vereine ein soziales Zentrum in Piesteritz dar.

Es wird aus wirtschaftlichen Gründen empfohlen der Variante 1 zuzustimmen.

Zu 2.

Die Gesamtsumme der im Finanzplan geplanten Investitionen bis zum Jahr 2018 bleiben konstant bei 980.500,00 €. Die Verkürzung des Investitionszeitraumes ist aus technischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Zu 3.

Derzeit wird geprüft, die Investition gesamt oder teilweise durch externe Dienstleister zu erbringen und vorfinanzieren zu lassen (Contracting), um die Vorfinanzierung abzusichern und den Haushalt der Stadt zu entlasten.

Anlagen:

1. Vermögens- und Wirtschaftlichkeitsvergleich
2. Kostenzusammenstellung gemäß DIN 276