

*Betreff:***Ausübung der dinglichen Vorkaufsrechte an den Flurstücken 1008/18, 1008/20, 1008/23 und 1008/21, Flur 12, Gemarkung Altewiek, Lage: Salzdahlumer Straße 137***Organisationseinheit:*

Dezernat VII

20 Fachbereich Finanzen

Datum:

10.10.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)

*Sitzungstermin**Status*02.11.2023
Ö**Beschluss:**

„Die Verwaltung wird ermächtigt, die dinglichen Vorkaufsrechte an den Flurstücken 1008/18, 1008/20, 1008/23, 1008/21, Flur 12 in der Gemarkung Altewiek, Lage: Salzdahlumer Straße 137 zu den in der Vorlage dargestellten Konditionen auszuüben.“

Sachverhalt:

Auf den zuvor genannten Flurstücken befinden sich drei Baukörper, von denen in zweien ein Hotel untergebracht ist. Diese Gebäude dienen der Gästeunterbringung (176 Hotelzimmer und Suiten, 2 Penthouses mit Hotelgastronomieräumlichkeiten, Konferenzbereichen, Verwaltungs- und Bürotrakt). Im dritten Baukörper ist ein Sportkomplex (Sanitärbereich, Innenhof, 2 Badmintonhallen, 3 Tennishallen, 1 Squashhalle, 6 Kegelbahnen, Gymnastikräume, Kraftsportbereich, Sauna sowie eine angegliederte Gastronomiezone) untergebracht. Dieser Komplex ist zurzeit geschlossen und ohne Nutzung. Auf den unbebauten Flächen befinden sich überwiegend Parkplätze.

Das Hotel wird derzeit für die Unterbringung von Kriegsvertriebenen aus der Ukraine genutzt. Die Stadt Braunschweig hat hierfür Teile des Objektes angemietet (DS 23-21879).

In der Bewirtschaftung der Anlage haben sich für die Stadt in der Folge viele Möglichkeiten und gute Nutzungsperspektiven herausgestellt, die zu weiteren Überlegungen innerhalb der Stadtverwaltung geführt haben, wie das Areal in eine städtische Nutzung überführt werden könnte.

Ein Ankaufsinteresse der Stadt an dem Komplex war bereits im Januar 2023 gegenüber der Eigentümerin thematisiert worden, aber seitens dieser wegen Verhandlungen mit anderen Interessenten zurückgestellt und nicht wieder aufgegriffen worden.

Vor einem möglichen Ankauf war daher eine dauerhafte Nutzung der gesamten Anlage zu prüfen und, ggf. mit zweit- und Nachnutzungsoptionen, auf Wirtschaftlichkeit hin zu untersuchen.

Die Dezernate V und VIII haben dabei folgende kurzfristige bzw. mittel- und langfristige Nutzungen für die Gebäudeteile identifiziert:

Vorrangig:

- Unterbringung geflüchteter Menschen
- Unterbringung von Wohnungslosen
- alternative Unterbringungsmöglichkeiten

Parallel- und/oder als Zweitnutzen:

- Einrichtung einer im Stadtteil erforderlichen 4-Gruppen-Kita (Kita- und Krippengruppen)
- Unterbringung von Fachkräften (temporär)
- Schaffung von weiteren Unterbringungsmöglichkeiten

Nutzung des Sportareales:

- Ersatzstandort als Trainingshalle für die Basketball-Löwen (für Entfall Tunica-Halle)
- weitgehende Auflösung des Defizites an Hallen-Tennisplätzen
- Unterbringung von Badminton, Kraftsport und Rudersport
- Unterbringung von bis zu 150 Sportler:Innen gleichzeitig im Areal

Der in Massivbauweise errichtete Gebäudekomplex zeigt sich in einem altersentsprechenden Zustand. Es ist davon auszugehen, dass der Wärmedämmstandard dem Baujahr entspricht. Aufgrund von Undichtigkeiten, fehlenden Schottungen oder nicht mehr regelkonformer Ausführung ist die Gebäudetechnik umfassend zu erneuern.

Neben den Ankaufskosten werden somit Kosten für Umbauten, bauliche Ertüchtigung der Wohngebäude und Sanierungskosten für das Sportareal anfallen. Diese Kosten können jedoch, je nach Dringlichkeit der Arbeiten, auf mehrere Jahre verteilt und nacheinander abgearbeitet werden.

Demgegenüber stehen Einsparungen für die Errichtung von Geflüchtetenunterkünften, die bei größerem Zustrom von Geflüchteten nötigen Ausbaukosten von Sporthallen, sowie die Einsparung für die Neuerrichtung einer Kita im Gegensatz zum Umbau im Bestand.

Für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit können mit den derzeit vorliegenden Informationen die Kosten des Ankaufs zzgl. der notwendigen Sanierungs- und Umbaukosten den Kosten für den Bereich Kita (Basis BKI Mittlerer Standard) und Geflüchtetenunterkunft (Basis Kosten Modulbau Lamme) eines fiktiven Neubaus gegenübergestellt werden. Ebenso können auf Basis der vorliegenden Kostenrahmen grobe Mietansätze berechnet werden, die bei einer Anmietung aufgewendet werden müssten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bereits mit Einrichtung einer 4-Gruppen-Kita sowie Bereitstellung der ca. 256 Plätze für Geflüchtete und Fachkräfte sich eine Wirtschaftlichkeit von Ankauf, Sanierung und Umnutzung der Immobilie gegenüber sonst notwendigen fiktiven Neubauten darstellen lässt.

Für die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit des Sportbereichs wird unterstellt, dass die Immobilie bereits für die Nutzungen Kita und Unterkunft erworben wird, da die Wirtschaftlichkeit dort bereits ohne Betrachtung des Sportbereichs gegeben ist.

Durch den Erwerb eröffnen sich für den Sport in Braunschweig zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und dadurch eine Verbesserung der Trainingsbedingungen im Breiten- sowie Leistungssport.

- a) Mit dem Abriss der Tunica-Sporthalle im Jahr 2025 verlieren die Basketball Löwen Braunschweig ihre Stammtrainingsstätte sowie die Räume der Geschäftsstelle. Für den Erhalt des Bundesligastandorts in Braunschweig ist die Bereitstellung optimaler Trainingsbedingungen jedoch unerlässlich. Für den Trainingsbetrieb der Basketball Löwen würde sich die Badminton-Halle im Erdgeschoss des Gebäudes ideal eignen.

Die Geschäftsstelle der Basketball Löwen könnte im Obergeschoss des Sportareals angesiedelt werden. Hierfür und für die Ergotherapie Räume eignen sich die Büroräumlichkeiten.

- b) Seit März 2022 steht die Tennishalle auf der Sportanlage Rote Wiese aufgrund von Statikproblemen nicht mehr für den Vereinssportbetrieb zur Verfügung und muss abgerissen werden. Alternativen dazu bestehen derzeit nicht, könnten allerdings mittels der insgesamt sechs Indoor-Tennisplätze in zwei Tennishallen (pro Halle jeweils drei Tennisplätze) des Gebäudekomplexes geboten werden. Insbesondere der MTV Braunschweig, der Heidberger Tennis-Klub sowie der BTHC haben ein sehr großes Interesse an einem Standort, der sich möglichst nicht zu weit von ihren jeweiligen Vereinsstandorten befindet.
- c) Der Umbau der jetzigen Squash-Halle zu Badminton-Feldern wäre denkbar, um die konventionellen Turn- und Sporthallen zu entlasten.
- d) Die Umnutzung des Kegelbereichs zu einer Dart-Spielstätte oder als Ersatz für das entfallende Ruderbecken der Tunica-Halle sowie die Verwendung der Gymnastikräume im EG als auch des Fitnessbereiches im Untergeschoss für den Gewichtheberverein VfV Braunschweig sind zu prüfen.

Zur Erläuterung der Vergleichsgrößen bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs im Vergleich zu einer Anmietung wurden folgende weitere Betrachtungen herangezogen.

Insbesondere das derzeit hohe Zinsniveau wird bei den erforderlichen hohen Investitionen (z.B. für einen Kita-Umbau) zu gestiegenen Mietzinsen im Vergleich zu bekannten Mieten der letzten Jahre führen. Die Renditeerwartung (hier moderat mit 3% angenommen) und die Fremdkapitalquote haben einen deutlichen Einfluss auf den Mietzins.

Zu beachten ist, dass sich die geschilderten städtischen Bedarfe voraussichtlich auch weiterhin dynamisch entwickeln werden. Sich wandelnde Nutzungsanforderungen und sich daraus ergebende Umbaunotwendigkeiten sind im Eigenbesitz wirtschaftlicher umzusetzen als in den starren Abhängigkeiten eines bestehenden Mietvertrages. Unabhängig von den zu erwartenden Kosten erleichtert und beschleunigt der direkte Zugriff zudem Anpassungen, die über einen langen Mietzeitraum von 25 Jahren unumgänglich sein werden. Eine kürzere Mietzeit, die dieses Risiko reduziert, würde hingegen den Mietzins in eine unwirtschaftliche Größenordnung treiben.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass aufgrund von Ressourcenknappheit im Grundstücksektor hier bereits bebauter Grund genutzt werden kann.

Zugunsten der Stadt Braunschweig sind im Grundbuch Braunschweig-B des Amtsgerichtes Braunschweig zu Lasten der Flurstücke 1008/18, 1008/20, 1008/23 und 1008/21, Flur 12, Gemarkung Altewiek, Lage: Salzdahlumer Straße Vorkaufsrechte für alle Verkaufsfälle eingetragen.

Der Verkaufsfall ist nunmehr eingetreten. Die Eigentümerin hat Ende August einen Kaufvertrag über den zuvor genannten Grundbesitz geschlossen.

Nach den gesetzlichen Vorschriften zur Ausübung von dinglichen Vorkaufsrechten müsste die Stadt in den Kaufvertrag zu den in diesem Vertrag vereinbarten Konditionen eintreten, wenn sie von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen möchte.

Aufgrund der o. g. Ausführungen steht die Wirtschaftlichkeit eines Ankaufes, trotz Berücksichtigung anstehender Um- und Ausbaukosten auch im Vergleich zu einer fiktiven Anmietung außer Frage. Es wird daher empfohlen das Vorkaufsrecht auszuüben und das Areal für die o.g. Verwendungen zu kaufen.

Es wird gebeten, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Geiger

Anlage/n:

Keine