

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	04.06.2019	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	17.06.2019	nicht öffentlich	zur Information
Stadtbezirksbeirat Altstadt	12.06.2019	öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus (Eigenbetrieb Heinrich-Schütz-Konservatorium)	18.06.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	19.06.2019	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Finanzen	24.06.2019	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	01.07.2019	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	04.07.2019	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg

Gegenstand:

Erwerb der ehemaligen Robotronkantine sowie Abschluss eines Letter of Intent zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens Lingnerstadt als Leitprojekt im Rahmen der „Bewerbung der Landeshauptstadt Dresden als Kulturhauptstadt Europas 2025,“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, das Flurstück 1307/2 der Gemarkung Altstadt I mit einer Teilfläche von 6040 m² (Anlage 3), bebaut mit der ehemaligen Robotronkantine zu einem Kaufpreis von 2.037.991,63 Euro zuzüglich Kaufnebenkosten in Höhe von circa 142.410,00 Euro (8%) zu erwerben.
2. Die vollständige Finanzierung des Ankaufs des Grundstücks samt Nebenkosten erfolgt aus dem Projekt 70.230011.

3. Im Projekt 70.230011 wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 2.114.476 Euro bestätigt, welche im Jahr 2020 aus dem Projekt HI.6510022 wie geplant ausgeglichen wird.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, umgehend mit der Erarbeitung eines konkreten Nutzerbedarfskonzeptes sowie eines Finanzierungsplanes zu beginnen und dieses dem Stadtrat bis zum 31. März 2020 vorzulegen. Die finanziellen Auswirkungen sind bei der Planung des Doppelhaushaltes 2021/2022 ff. zu berücksichtigen.
5. Der Stadtrat bestätigt die Grundzüge des Letter of Intent (Anlage 5) und beauftragt den Oberbürgermeister, Zug um Zug mit dem Erwerb die Voraussetzungen für die grundhafte Sanierung der Robotronkantine bis einschließlich 31. Oktober 2024 zu schaffen.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1411-01/16 vom 8 März 2017

aufzuhebende Beschlüsse:

Keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Finanzhaushalt

Projekt/PSP-Element:

HI.6520042 (nach Planungstiefe)

70.230011 (Ankauf Grundstück)

70.659000/70.659001

Kostenart:

78210000 Grundstückserwerb

78510000 Bau-u. Planungskosten

2020 bis 2024

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

2019/2020 – Grundstück

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

2019/2020 – Planung

2021/2024 – Planung & Sanierung

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Ergebnishaushalt

Produkt:

10.100.11.1.6.02

Kostenart:

42110000, 42112000, 42410000, 47113000

u.a.

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

124.7500 Euro (ab dem HHJ 2025) – Bewirtschaftungskosten

330.000 Euro/p.a. - Abschreibung

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

70.659000/70.659001

70.230011.710.010

Kostenart:

78210000/78510000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Keine

Begründung:

Die Entwicklung der Lingnerstadt ist als Schlüsselprojekt im Schwerpunktraum „Innenstadt“ des INSEK verankert (Übersichtsplan Anlage 2).

Die Bewerbungsstrategie Dresden als Kulturhauptstadt Europas 2025 begreift Kultur als starkes Instrument öffentlicher Selbstverständigung und -vergewisserung möglichst vieler Menschen durch kreatives Machen und Erleben. Mit der Bewerbung soll daher eine Topografie der Zwischenräume zwischen den bestehenden Landschaften von Kultur, Wissenschaft, Forschung, Kreativwirtschaft etc. ermöglicht werden. Es geht um die Vergegenwärtigung von Innovation, Internationalität, Agilität, Viralität von in der Stadt bereits agierenden Organisationen und Einzelakteuren, sowie um die Verknüpfung von „Nischen“ zu einem niederschwellig erlebbaren Raum von Wissen, Spekulation, Spiel, Intervention.

In einer Topografie Dritter Ort soll sich die traditionelle Kultur- und Wissenschaftslandschaft begegnen und die aktuell informellere, flexiblere und oft temporäre Arbeits- und Rezeptionswelt in Kunst, Forschung und Kreativwirtschaft in temporären Formaten abbilden, die für die Beschleunigung von Lebens- und Arbeitsprozessen stehen. Diese Orte sind zugleich auch neue Heimat für transnationale Initiativen und für das multiethnische und kulturelle Leben in Dresden.

Die Voraussetzung für diese Topografie ist ein radikal erweiterter Kultur- und Wissenschaftsbegriff, der aktuelle Transformationen wie die Aufhebung der Rollenverteilung zwischen Produzenten und Rezipienten (Beteiligung), die Kombination von off- und online, die Internationalisierung der Nationen, die Entgrenzung von Forschung, Bildung, Sport, Politik usw. und Kultur zu einem gleichrangigen Aktionsfeld der öffentlichen Gesellschaft verkörpert.

Das Ziel der der Bewerbungsstrategie besteht darin, ein Netzwerk von dritten Orten in Stadt und Region zu schaffen und einen Knoten lokaler und internationaler Sichtbarkeit in diesem Netzwerk zu etablieren, in dem sich Schaffende und Rezipierende quer durch die „Disziplinen“ begegnen und am jeweils aktuellen Prozess kreativer Produktion in der Stadt teilnehmen. Dieser Knoten soll die (physische wie soziale) Umgebung dieser Topografie „Dritter Orte“ als ein Biotop im sozialen Sinne begreifen.

Die Entwicklung der ehemaligen Robotronkantine und ihres freiräumlichen Kontextes als ein solcher Knoten ist ein maßgebliches Leitprojekt der Bewerbung als Kulturhauptstadt Europas 2025. Diese Zielsetzung wurde in zwei Workshops des Oberbürgermeisters im ersten Quartal 2019 mit verschiedenen Beteiligten, darunter dem Kurator der Kulturhauptstadtbewerbung, Michael Schindhelm, und den Vertretern*innen des Kunsthauses Dresden, des Verbundes „open future lab“ sowie Deutschen Hygiene-Museum diskutiert und abgestimmt.

Die genannten stadträumlichen, kulturpolitischen und sachlichen Bedingungen führten und führen immer wieder zu Ansätzen, der Erhaltung und Umnutzung der Robotronkantine zum Kulturhaus als Leitprojekt eine herausgehobene Bedeutung zu geben.

Bisherige Planungen und vertragliche Regelungen zur Robotronkantine

Das Objekt befindet sich bis dato nicht in städtischem Eigentum. Der Eigentümer der Robotronkantine (Anlage 1 – nicht öffentlich) ist jedoch maßgeblicher Partner der Landeshauptstadt Dresden Lingnerstadt. Aktuell ist er mit der Umsetzung des B-Planes 389 A-1 Dresden-Altstadt I Nr. 44 „Stadtquartier am Blüherpark“ befasst und verfügt zudem über weitere Flächen im Gebiet.

Das neben dem Hygienemuseum gelegene Objekt war bisher zum Abriss und als Kompensationsfläche vorgesehen und bereits angezeigt. Der Eigentümer hat den Rückbau des Hauptgebäudes jedoch vorerst ausgesetzt und ist bereit, die Kantine an die Landeshauptstadt Dresden zu veräußern. Die beschlussgegenständliche Teilfläche von ca. 6.040 m² ergibt sich aus Anlage 3.

Für die anderen Teilflächen des Flurstückes 1307/2 der Gemarkung Altstadt I (ca. 12.454 m²) liegen bereits notarvertragliche Regelungen mit dem Eigentümer vor. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 389 A-1 und auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages werden die anderen Teilflächen des Flurstückes 1307/2 der Landeshauptstadt Dresden zu gegebener Zeit als Grün- und öffentliche Verkehrsflächen übertragen. Der Vertrag umfasst auch die Fläche, auf der sich der Anbau (Bürotrakt) der Robotronkantine befindet sowie die Zuwegung zum Hygienemuseum (Anlage 3).

Für den Anbau der Robotronkantine ist im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass dieser vom Eigentümer abgerissen und sodann als öffentliche Grünfläche hergerichtet wird.

Mit Beschluss vom 8. März 2017 (V1411-01/16) hat der Stadtrat der Verwaltung – vorbehaltlich der Verfügbarkeit des Objektes für die Stadt - den Prüfauftrag erteilt, die Erhaltung und Umnutzung der Robotronkantine zu prüfen. Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass das aus Erd- und Kellergeschoss bestehende Objekt für den Zweck der Umnutzung als Projekt-, Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude für Kultur und Wissenschaft im vorbeschriebenen Sinne unter der Voraussetzung einer grundhaften Sanierung geeignet ist.

Zur Nutzbarmachung des Bestandes (Komplettsanierung Erdgeschoss zur Herstellung von 1.878 m² Nutzfläche; lediglich ertüchtigende Eingriffe im Kellergeschoss (Nutzfläche 2.335 m²)) fallen Kosten in Höhe von geschätzt 9.900.000 Euro an (Anlage 4, Variante 1).

Erwerb der Robotronkantine

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat am 30. April 2019 mit dem Verkehrswertgutachten 101/11/2019 einen Bodenwert in Höhe von 1.830.120,00 Euro ermittelt. Dies entspricht einem Bodenwert von 303,00 Euro/m².

Im Ergebnis der Verhandlungen mit dem Oberbürgermeister hat der Eigentümer einem Verkauf zu der in Ziffer 1 des Beschlussvorschlages genannten Summe zugestimmt. Der notarielle Grundstückserwerb ist im Januar 2020 zu vollziehen.

Weiteres Vorgehen

Parallel zu den Grunderwerbsverhandlungen läuft u. a. die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 389 A-1 durch den Eigentümer der Robotronkantine.

Beide Partner haben ein gemeinsames Interesse daran, dass ihre Vorhaben – Umsetzung der Bebauungspläne und Etablierung der Robotronkantine als vielseitig nutzbaren Ort für Kultur und Wissenschaft insbesondere für Galerien, Veranstaltungen und ähnlichen – sowohl für sich genommen als auch im Sinne der Entwicklung der Lingnerstadt als Ganzes Wirkung entfalten.

Zu diesem Zweck soll mit dem Grundstückserwerb die Unterzeichnung eines Letter of Intent (Entwurfsstand Anlage 5) vereinbart werden, mit dem sich die Parteien verpflichten, ihre jeweiligen Vorhaben – zumindest teilweise - bis einschließlich 31. Oktober 2024 umzusetzen.

Mit der Bindung an diese Zielsetzung gibt die Stadt dauerhaft oder zumindest sehr langfristig die Option der Wiederherstellung und Erweiterung des Blüherparks auf.

Da der Letter of Intent bereits eine gewisse vorvertragliche Bindungswirkung entfaltet, bedarf dieser aufgrund der Höhe des in Aussicht gestellten Sanierungsumfanges der Zustimmung des Stadtrates.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Letter of Intent ist in Anlage 3 gekennzeichnet und wird bei Unterzeichnung an die dann vorliegenden Vermessungsergebnisse und die konkretisierten planerischen und gestalterischen Inhalte angepasst.

Finanzielle Auswirkungen

Der Erwerb des Grundstückes wird aus dem Projekt 70.230011 finanziert. Zur vollständigen Budgetbereitstellung ist es notwendig die für 2020 geplante Rückführung des Ankaufsbudgets Verwaltungszentrum Ferdinandplatz in Höhe von 2.114.476 Euro vom Projekt HI.6510022 zum Projekt 70.230011 durchzuführen.

Die Rückführung des Ankaufsbudgets für Grundstücke in das Projekt Verwaltungszentrum Ferdinandplatz im Jahr 2020 war unabhängig vom Erwerb der Robotronkantine geplant. Der Planansatz auf dem Projekt Verwaltungszentrum Ferdinandplatz war im Jahr 2019 nicht ausreichend, um den notwendigen Ankauf des Grundstückes auf dem Ferdinandplatz zu finanzieren. Es war eine Vorfinanzierung aus dem allgemeinen Ankaufsbudget (70.230011) notwendig, die aus dem Budget 2020 wieder ausgeglichen werden soll.

Die Teilfinanzierung der Baumaßnahme erfolgt aus den für 2019/2020 ff. geplanten Finanzmitteln für das Projekt „Baumaßnahme zur Sanierung bzw. Errichtung eines neuen Gebäudes zur Unterbringung der Städtischen Galerie für Gegenwartskunst“ (HH 2019/20 Band II, S. 326/327 – 70.659000/70.659001) in Höhe von 7.000.000 Euro. Wenn die entsprechende Planungstiefe erreicht ist, muss eine Umverteilung zu Gunsten des Projektes HI.6520042 erfolgen.

Nach Vorliegen der Planung ist über die Gesamtfinanzierung gegebenenfalls im Rahmen der Prioritätensetzung zum Doppelhaushalt 2021/2022 zu entscheiden.

Weiterhin wird das Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung die in Anlage 4 ersichtlichen geschätzten Aufwendungen für die Instandhaltungs-, Wartungsaufwendungen und die Bewirtschaftungskosten als Folgekosten ab 2025 im Rahmen der Vorlage zur Bedarfsplanung weiter schärfen und sachkontenkonkret angeben.

Eine abschließende Konkretisierung von Jahresscheiben und Folgekosten ist derzeit noch nicht

abschließend möglich.

Nutzerbedarfskonzept

Bezüglich der beabsichtigten Nutzung der Robotronkantine ist ein offener Prozess zur Definition der Inhalte notwendig. Dies muss gemeinsam mit der Bürgerschaft auf Basis der Bezüge der Kulturhauptstadtbewerbung erfolgen.

Hierzu ist die betreiber- und nutzungsspezifische Ausformung des neuen Kulturstandortes gemeinsam mit allen Beteiligten und Interessierten konzeptionell zu vertiefen und ein Nutzerbedarfskonzept zu erarbeiten. Dieses muss bis einschließlich 31. März 2020 bestätigt sein, um die Verpflichtungen aus dem Letter of Intent erfüllen zu können.

Im Rahmen des Nutzerbedarfskonzepts sind Mehrkosten für nutzerspezifische Anforderungen zu ermitteln und in künftigen Doppelhaushalten zu planen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1	Eigentümer – nicht öffentlich
Anlage 2	Übersichtsplan Lingnerstadt
Anlage 3	Lageplan zu erwerbende und bereits erworbene Teilfläche/n
Anlage 4	Kostenübersicht/Variantenübersicht Kunsthaus
Anlage 5	Entwurfsstand Letter of Intent
Anlage 6:	Finanzielle Auswirkungen

Dirk Hilbert