

Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf 6. Wahlperiode		BV/354/2022
Betreff	Beschluss zur Realisierung des "Haus Mühle" und dem weiteren Umgang mit dem Haus Bötzsee sowie dem Rathaus Petershagen	
Einbringer	Der Bürgermeister	
Erstellt am:	08.11.2022	

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Öffentlichkeit
Ausschuss für Finanzen	14.11.2022	öffentlich
Hauptausschuss	15.11.2022	öffentlich
Gemeindevertretung	22.12.2022	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Bauleitplanung	08.12.2022	öffentlich
Ausschuss für Finanzen	12.12.2022	öffentlich
Hauptausschuss	13.12.2022	öffentlich
Gemeindevertretung		öffentlich

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Zahl der Mitglieder der Gemeindevertretung	
davon anwesend	
Ja-Stimmen	
Nein-Stimmen	
Enthaltungen	
Zahl der nach § 22 der Kommunalverfassung wegen eines Mitwirkungsverbot von der Abstimmung ausgeschlossenen Mitglieder	

Beschlussantrag:

Die Gemeindevertretung Petershagen/Eggersdorf beschließt, den Bürgermeister mit der Umsetzung des Ergebnisses der Variantenprüfung zum Haus Bötzsee zu beauftragen. Konkret sind im nächsten Schritt folgende Arbeitspakete anzugehen.

Im dafür vorgesehenen Bau Feld des Bebauungsplanes „Eggersdorf Zentrum“ soll das „Haus Mühle“ als Multifunktionsgebäude realisiert werden. Das Multifunktionsgebäude soll neben weiteren Funktionen die Fortsetzung der bisherigen Nutzungen des „Haus Bötzsee“ und des „Rathaus Petershagen“ ermöglichen. Für die Phasen der Erweiterung des Grundschulcampus Eggersdorf soll das „Haus Mühle“ zudem die Essensversorgung der Schüler gewährleisten können. Der Bürgermeister wird beauftragt, in Vorbereitung eines wettbewerblichen Verfahrens eine funktionale Bauleistungsbeschreibung nebst Raumprogramm, qualitativer Bewertungskriterien und Kostenschätzung für das „Haus Mühle“ erarbeiten zu lassen und der Gemeindevertretung zwecks Beschlussfassung zur Umsetzung des Vorhabens vorzulegen. Im Haushalt sind für die Jahre 2023-2026 zunächst Mittel in Höhe von 2.868.700,00 € einzustellen.

Spätestens mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des „Haus Mühle“ werden die öffentlichen Nutzungen sowohl des „Haus Bötzsee“ als auch des „Rathaus Petershagen“ aufgegeben und beide Objekte dann einer wirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden. Die wirtschaftliche Verwertung kann dabei in einer Veräußerung, Vermietung oder Vergabe von Erbbaurechten bestehen. Die insoweit zu erzielenden Erlöse sollen zur Gegenüberstellung zwecks Entscheidungsfindung plausibel ermittelt werden.

Der Bürgermeister wird beauftragt, hinsichtlich des Grundstückes Altlandsberger Chaussee 81 („Haus Bötzsee“) eine plausible Einschätzung des erzielbaren Kaufpreises vorzulegen. Hierbei bleiben Flächen mit festgesetzter öffentlicher Nutzung sowie notwendige Wegeverbindung zu diesen

unberücksichtigt. Zur Darlegung der kaufpreismindernden Faktoren ist ein Aufmaß für den Abriss zu erstellen und mit Kostenschätzungen zu unterlegen. Darüber hinaus ist die Vergabe der bebaubaren Teilflächen des Grundstückes (im beräumten Zustand und abzüglich der Zuwegung/Zufahrt zur rückwärtigen öffentlichen Grünfläche) im Wege des Erbbaurechtes zu prüfen. Die Berechnung des jährlich erzielbaren Erbbauzinses soll anhand des jeweiligen Grundstückswertes und des daran prozentual zu bemessenden Erbbauzinses erfolgen.

Der Bürgermeister wird ferner beauftragt, hinsichtlich des Grundstückes Rathausstraße 9 („Rathaus Petershagen“) eine plausible Einschätzung des erzielbaren Kaufpreises für die Veräußerung des Grundstückes im derzeitigen Zustand vorzulegen. Darüber hinaus ist die Herrichtung des Gebäudes als Wohnhaus zwecks Vermietung zu prüfen. Hierzu ist zunächst eine Skizze vorzulegen, aus der eine mögliche Wohnnutzung erkennbar ist sowie eine Kostenschätzung für die Herrichtung eines zur nachhaltigen Vermietung geeigneten Zustandes vorzulegen. Es ist ferner eine nachvollziehbare Berechnung der Kostenmiete unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung des Grundstückswertes nach wohnungswirtschaftlichen Grundsätzen und eine nachvollziehbare Einschätzung der jährlich erzielbaren Mieten vorzulegen.

Begründung:

Das Haus Bötze konnte in den letzten Jahrzehnten keiner sinnvollen kommunalen Verwendung zugeführt werden. Für einen wirtschaftlichen Betrieb und die Deckung des laufenden Unterhalts sind einige Gartenkonzerte im Sommer unzureichend. Trotz einiger Sanierungen in den letzten Jahren ist der bauliche Zustand des Gebäudes als marode einzustufen. Neben dem Schädlingsbefall an großen Teilen der Dach- und Fachwerkskonstruktion weist auch die komplette Haustechnik einen erheblichen Modernisierungsrückstand auf. Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht zudem an keiner Stelle dem heutigen Standard bzw. den geltenden gesetzlichen Vorgaben. Dem abzuweichen bedürfte es einer Komplettsanierung, die nicht mehr wirtschaftlich darzustellen ist. Zudem bedingt die Gebäudestruktur bereits heute erhebliche Nutzungseinschränkungen, weil elementare Anforderungen an den Brandschutz sowie den Betrieb einer öffentlichen Versammlungs- oder Begegnungsstätte dem entgegenstehen. Diese Defizite abzustellen, würde neben den damit verbundenen finanziellen Lasten auch eine Reduzierung der Nutzfläche und damit weitere Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten bedeuten. Nicht zuletzt ist auch die heute als obligatorisch geltende Barrierefreiheit nicht gegeben und wäre selbst bei einer Sanierung nur anteilig zu realisieren. Zusammenfassend sind weitere Investitionen in das Haus Bötze unwirtschaftlich und eine Instandsetzung nicht mehr kleinteilig und zeitlich gestreckt möglich. Aus heutiger Sicht könnte eine Restnutzungsdauer des Gebäudes noch bei ca. 5 Jahren liegen. Allerdings ist der Schädlingsbefall der teils verdeckten Holzkonstruktion nur schwer einzuschätzen und würde bereits ein Ausfall der alten Heizungstechnik tendenziell zur Nutzungsaufgabe führen.

Allerdings nutzen mehrere Vereine und insbesondere Seniorengruppen dieses Haus als ihr Domizil. Daher kann die Debatte um eine Nachnutzung dieses Objektes oder auch nur des Grundstückes nicht ohne die Schaffung einer Alternative für den Bedarf des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens im Ortsteil Eggersdorf und darüber hinaus geführt werden. Vor der Einstellung des Betriebes des Haus Bötze ist ein entsprechendes bauliches Vorhaben, möglichst angebunden an den ÖPNV und in zentraler Lage des Ortsteils Eggersdorf zu schaffen.

Gemäß dem Auftrag der Gemeindevertretung, dargelegt mit Beschluss BV/232/2021 vom 24.06.2021, hat die Gemeindeverwaltung die Situation des „Haus Bötze“ einer intensiven Prüfung unterzogen und im Ergebnis mehrere Lösungsvorschläge erarbeitet und der Gemeindevertretung zur Beratung vorgelegt. Die hieraus abgeleiteten Erkenntnisse und Präferenzen sollen verifiziert und vertieft werden.

Wesentlich für den hier richtungsweisenden Beschlussantrag ist die Erschließung von Synergien hinsichtlich der bestehenden Flächenbedarfe der Gemeinde, in Bezug auf das energetische Konzept des „Haus Mühle“ wie auch im Kontext der Abbildung der Baukosten wie auch der langfristigen Aufwände des Gebäudeunterhalts.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:	
Gesamtplanansatz der Maßnahme:	bisherige Ist-Kosten :
Planansatz laufendes Jahr:	Ist-Kosten laufendes Jahr:
Mittel unter Kostenstelle / Konto:	Maßnahme-Nummer :
Deckungsvermerk:	<input type="checkbox"/> planmäßig <input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Hinweise zur Deckung:	

Haus Bötzsee + Bürgerhaus_Stand 07.11.2022