



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-045/2022	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau Krautz		22.06.2022
Einreicher	Bürgermeister, Amt für Bauen und Ortsentwicklung		

Betreff:

Entscheidung zum Gastropavillon Siegertplatz

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	05.07.2022	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Beratung
Ö	20.09.2022	Ausschuss für Haushalt, Finanzen, kommunales Eigentum, Ordnung, Sicherheit, Katastrophen- und Brandschutz	Beratung
Ö	18.10.2022	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Mit dem Beschluss BV-065/2020 wurde der Bürgermeister beauftragt mit dem bisherigen Investor eine Vereinbarung abzuschließen, wonach dieser der Gemeinde den Gastropavillon kostenneutral bzw. ohne Übernahme der Baukosten durch die Gemeinde, errichtet. Für den Fall, dass eine solche Vereinbarung nicht zu Stande kommt, sollte auf Grundlage der existierenden Baugenehmigung des Landkreises Dahme-Spreewald, Az. 63-04993-18-12 ein erneutes Interessensbekundungsverfahren durchgeführt werden, um den Gastropavillon gemäß der bestehenden Baugenehmigung zu errichten sowie zu betreiben.

Mit dem Investor wurde 2021 dann eine Vereinbarung geschlossen, wonach er das Gebäude und die erforderlichen PKW-Stellplätze errichtet. Die erforderlichen Arbeiten des Innenausbau und der Außenanlagen sollten durch den künftigen Betreiber erbracht werden. Die Fertigstellungskosten sollten mit der Nettokaltmiete der ersten Jahre verrechnet werden. So würde der Gastropavillon auch kostenneutral für die Gemeinde errichtet werden. Hierrüber wurde die Gemeindevertretung mit der IV-038/2021 informiert und die entsprechende Ausschreibung vorgestellt.

Im Ergebnis gab es von den 16 Interessenten jedoch keinen Bewerber/Bewerberin, die ausschließlich mit einem Mietvertrag die Fertigstellung des Innenausbau auf eigene Kosten umgesetzt hätte.

Beim Bauordnungsamt des Landkreises wurde erfragt, ob eine Zwischennutzung des Gebäudes im derzeitigen Herstellungsstand erfolgen oder die öffentliche Toilette nutzbar hergestellt werden kann. Im Ergebnis wurde beides verneint.

Erst mit Anzeige der Innutzungnahme nach Fertigstellung ist eine Nutzung auch baurechtlich zulässig. Aus versicherungstechnischen Gründen ist dies ebenfalls noch nicht möglich.

Im Ergebnis gibt es aus Sicht der Verwaltung zwei Entscheidungsoptionen.

Die Verwaltung führt ein erneutes Interessensbekundungsverfahren für den Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zur Fertigstellung des Pavillons und Betrieb gemäß BV-065/2020 durch. Auf Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichtes liegt dem Erbbauzins folgende Berechnung zu Grunde:

Bodenrichtwert Baugrundstück 480,-€/m² x Grundstücksfläche 1.061 m² = jährlicher Erbbauzins i.H.v. 10.186,- €.

oder

Die Gemeinde stellt das Gebäude fertig. Bei der Kostenschätzung für die Höhe der erforderlichen Investitionen wurden zwei Optionen betrachtet.

1. Fertigstellung des Gebäudes gemäß Baugenehmigung
2. Bauliche Erweiterung des Gebäudes mit Küche und Gastraum.

Nach Fertigstellung wäre dann über eine erneute Ausschreibung ein Mieter zu suchen. Die Miethöhe richtet sich nach den tatsächlichen Baukosten und beträgt ca. 1.420,- € im Monat. Die Investition amortisiert sich dabei in 20 Jahren. Bei geringerer Miete verlängert sich die Zeit zur Amortisation.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt für das Grundstück Dorfaue 1 (Flur 11 der Gemarkung Zeuthen, Flurstück 262):

1. die Ausschreibung und Vergabe auf Grundlage eines Erbbaupachtvertrages. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 50 Jahren. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 10.186,00 €/Jahr.

oder

2. die Fertigstellung des Gebäudes erfolgt durch die Gemeinde Zeuthen
 - a) entsprechend der Baugenehmigung zu geschätzten Kosten siehe Anlage
 - b) mit einem Anbau zu geschätzten Gesamtkosten siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen zu Punkt 2 des Beschlussvorschlages sind in der Anlage zum Beschluss zu finden. Zu den weiteren Folgekosten, wie Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen etc. kann zurzeit keine Aussage getroffen werden. Momentan gibt es – außer dem möglichen Ertrag aus dem Erbbaurechtsvertrag – keine weitere Gegenfinanzierung der Maßnahme. Da die Maßnahme keine Pflichtaufgabe der Gemeinde Zeuthen ist, entscheidet die Gemeindevertretung darüber, welche anderen Maßnahmen im Haushalt 2023ff. zugunsten des Pavillons Siegertplatz gestrichen werden.

Anlage/n

Kostenschätzung Gastronomie Siegertplatz

Ergebnis aus Beratung im HA am 25.08.2022 neu BV-047/2022 der Fraktion B'90/Grüne