

**BU Nr. 021/2017****Sanierungsbedarf Gebäude Schönbühlstraße 2  
- Weiteres Vorgehen**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	16.02.2017	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Das Gebäude Schönbühlstraße 2 bleibt in städtischem Eigentum, das Fachwerk der Fassade soll saniert werden. Hierfür werden Mittel im Haushalt eingestellt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten EUR ca. 250.000  
Planbetrag Haushaltsplan EUR: ist einzustellen.  
Haushaltsstelle: 2.8800.940000  
Haushaltsplan Seite:  
davon noch verfügbar EUR:  
Über-/außerplanmäßige Ausgabe: nein  
Deckungsvorschlag:

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Projekt 2.6 - Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

**Verfasser:**

24.01.2017/ Liegenschaftsamt/ Heinisch

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	24.01.2017
Amt für Öffentlichkeit, Kultur und Stadtmarketing	Beglau, Jochen	25.01.2017
Hochbauamt	Göhner, Danielle	25.01.2017
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael	27.01.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	30.01.2017

### **Sachverhalt:**

Im städtischen Gebäude "Schönbühlstraße 2 in Beutelsbach ist die Musikschule untergebracht (EG), in den beiden oberen Stockwerken befinden sich 4 Wohnungen. Das Gebäude wurde 1599 erbaut und stellt ein besonderes Kulturdenkmal dar. Das Fachwerk der Fassade ist sanierungsbedürftig. Der Verkauf des Gebäudes ist eine Alternative zur Sanierung. In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.07.2016 (BU 117/2016) wurde die Verwaltung beauftragt, Rahmenbedingungen hierfür abzuklären und dem Gremium vorzustellen.

Die Verwaltung hat Gespräche mit renommierten und im Denkmalschutz erfahrenen Betrieben geführt. Danach werden folgende Varianten festgehalten:

1. **Veräußerung des Gebäudes**
2. **Eigene Generalsanierung und Verkauf der Wohnungen**
3. **Sanierung des Fachwerks der Fassade und Weiternutzung im aktuellen Bestand**

Anhand folgender Aspekte kann eine Beurteilung erfolgen:

### **Verkaufserlöse**

Das Gebäude steht an drei Seiten auf der Grenze, was den Anbau von Balkonen deutlich erschwert. Die Grundstücksgröße beträgt nur 2,64 ar. Es gibt kein Gehrecht über das Nachbargrundstück zum Gartenbereich. Stellplätze stehen nur in der über 50 m entfernten Tiefgarage im Gebäude Burghaldenstraße 5 zur Verfügung. Die Raumaufteilung, insbesondere im EG ist ungünstig. Der Aufwand, das Gebäude hochwertig herzurichten ist enorm. Wegen der beschriebenen Nachteile sind zu erwartende Verkaufserlöse nach einer Sanierung nicht in hochpreisigen Bereichen zu erwarten.

Aus diesen Gründen werden nur geringe Kaufpreise (200.000-400.000 EUR) in den Raum gestellt, das Erwerbsinteresse insgesamt ist sehr überschaubar. Bei genauerer Betrachtung werden Interessenten die Sanierungskosten am Fachwerk zusätzlich in Abzug bringen.

### **Sanierungskosten für die Fassade**

Die Kosten für die Sanierung werden mit ca. 250.000 EUR beziffert, allerdings wird wie bei solchen Maßnahmen üblich der tatsächliche Kostenaufwand erst während der Sanierung kenntlich. Zuschüsse des Denkmalamts sind allenfalls in geringer Höhe zu erwarten, zumal von dort aktuell überlegt wird, wegen der sehr starken Eingriffe in die Gebäudesubstanz in den 80-er Jahren den Denkmalschutz wegzunehmen.

### **Kosten für eine Generalsanierung**

Das Gebäude wurde im Jahr 1981 zuletzt komplett saniert. Bei einer zukünftigen energetischen Sanierung wäre eine Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung anzustreben. Insgesamt sollte das Gebäude nach der Fachwerksanierung im Bestand noch viele Jahre genutzt werden können, so dass die Kosten einer Generalsanierung unrentabel wären.

### **Wegfallender Ertragswert**

Der aktuelle Ertragswert beträgt ca. 35.000 EUR/ Jahr (fiktive Miete für die Musikschule eingerechnet).

### **Aktuelle Nutzung**

Bei einem Verkauf müssten neue Räume für die Musikschule in Beutelsbach gefunden werden. Der preisgünstige Wohnraum ist in der derzeitigen Situation (Anschlussunterbringung) sehr wertvoll.

In der Gesamtschau und -abwägung kommt die Verwaltung zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Nachteile bei einem Verkauf (Wegfall des Ertragswerts und der aktuell passenden Nutzung) die Vorteile (Verkaufserlöse und Wegfall des Sanierungsrisikos) überwiegen. Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierung des Fachwerks weiter zu verfolgen

und von einem Verkauf abzusehen.

Für die Zeit der Sanierung müssten für die beiden Musikschulräume Ersatzräumlichkeiten gefunden werden, wenn ein qualifizierter Musikunterricht wegen gleichzeitigen lärmintensiven Sanierungsarbeiten nicht möglich wäre. Die Verwaltung wird im Vorfeld entsprechende Planungen in den Sanierungsfahrplan einarbeiten.



