

**STADT BERNBURG (SAALE)**

Bernburg (Saale), 07.02.2019

Der Oberbürgermeister

Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

AZ: II/80

Beschlusskontrolle: 28.06.2019

**Beschlussvorlage- Nr. 956/19** öffentlich

Betreff: Übernahme des Kurhauses durch die Stadt Bernburg (Saale)

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung Bau- und Sanierungsausschuss</b>	<b>20.02.2019</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vorberatung Haushalts- und Finanzausschuss</b>	<b>26.02.2019</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung Stadtrat</b>	<b>28.02.2019</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen siehe Begründung** Ja in Höhe von \_\_\_\_\_ EUR in verschiedenen Produkten und Konten zur Verfügung Nein  nicht zur Verfügung**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

Amt: 80

 (ansonsten Protokolle im Intranet)

Aufgestellt: Krause

Amt: 80

mitgezeichnet: Herr Hohl  
Herr Dittrich\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Kurze Inhaltsangabe** (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Stadtrat das Verhandlungsergebnis der Stadt Bernburg (Saale) mit dem Salzlandkreis zur Übernahme des Kurhauses durch die Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt und damit der Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum Kurhaus vom 23.08.2018 umgesetzt.

**Begründung:**

Der ehemalige Landkreis Bernburg wurde auf der Grundlage des Gesetzes über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen (Vermögenszuordnungsgesetz-VZOG) im Jahr 1995 Eigentümer von folgenden Grundstücken des Kurhauskomplexes:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
Bernburg	51	113/2	3.964
Bernburg	51	113/4	16.069
Bernburg	51	113/7	4.386

Der ehemalige Landkreis Bernburg und die Stadt Bernburg (Saale) haben die gemeinsame Betreuung des Kurhauses als Kultureinrichtung durch die BTV in den 1990-er Jahren beschlossen. Daraufhin wurde im Jahr 1997 zwischen dem ehemaligen Landkreis Bernburg und der BTV ein Pachtvertrag zum Zwecke des Betriebes, der Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebäudeteils geschlossen.

Der Salzlandkreis, als Rechtsnachfolger des ehemaligen Landkreises Bernburg, als Eigentümer der Liegenschaft hat in den zurückliegenden Jahren am und im Gebäude umfangreiche Werterhaltungs-, Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen durchgeführt, um die Betreuung des Gebäudes durch die BTV gewährleisten zu können.

Nach wie vor besteht ein erhöhter Sanierungsbedarf für das Gebäude.

Als besonderer Schwerpunkt ist hierbei der bautechnische Brandschutz zu benennen. Dieser ist zwingend erforderlich, um das Gebäude auch weiterhin für die Öffentlichkeit zu erhalten. Zudem sind Baumeisterarbeiten an Dach und Fassade erforderlich. Ohne diese Maßnahmen ist eine weitere Nutzung des gesamten Gebäudes in Frage gestellt und gegebenenfalls eine Schließung angezeigt. Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der funktionellen Nutzung, wie z. B. Schaffung eines arbeitsstättengerechten Umkleide- und Sanitärbereiches sowie Schaffung von Kühl- und Lagermöglichkeiten, zeitnah erforderlich. Die Kosten für diesen zwingend erforderlichen ersten Bauabschnitt wurden in Höhe von ca. 3,0 Mio. EUR ermittelt.

Um die Durchsetzung dieser Maßnahmen voranzutreiben, haben der Salzlandkreis und die Stadt Bernburg (Saale) Beschlüsse zur Umsetzung des Kulturentwicklungsplanes erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat in seiner Sitzung vom 23.08.2018 mit BV 820/18 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) bevollmächtigt den Oberbürgermeister

1. alle erforderlichen Schritte zur Übernahme des Kurhauses durch die Stadt Bernburg (Saale) zum symbolischen Preis von 1 € vorzubereiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. die Sanierung des Kurhauses gemeinsam mit dem Salzlandkreis zügig voranzutreiben. Hierzu ist die Finanzierung des Bauvorhabens durch Städtebaufördermittel und Eigenmittel der Stadt und des Salzlandkreises sicherzustellen und zur Durchführung des Bauvorhabens ein Projektdurchführungsvertrag mit dem Salzlandkreis vorzubereiten.
3. die langfristige Sicherstellung der Mieteinnahmen zu vereinbaren.“

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Vorhabens wird die Umsetzung des Beschlusses wie folgt empfohlen:

Der Salzlandkreis und die Stadt Bernburg (Saale) haben sich darüber geeinigt, dass die durch die BTV genutzten Grundstücksteile (Gemarkung Bernburg, Flur 51, Flurstück 113/2, Größe ca. 3.400 m<sup>2</sup>, Flurstück 113/4, Größe ca. 16.000 m<sup>2</sup> und Flurstück 113/7, Größe 780 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1 bis 3) im Zuge der Vermögenszuordnung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 Vermögenszuordnungsgesetz vom Salzlandkreis in das Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) zum 01.07.2019 übertragen werden.

Es handelt sich hierbei um eine nachträgliche Änderung der Vermögenszuordnung, welche nach Rücksprache mit dem Bundesamt für zentrale Dienste und offener Vermögensfragen auf der Grundlage eines Vermögenszuordnungsplanes erfolgen soll.

Entsprechend dem FD 43, Bauordnung und Hochbau, beim Salzlandkreis ist die gemäß Anlage 3 vorgesehene Grundstücksaufteilung bzw. Gebäudetrennung aus bauordnungsrechtlicher Sicht zulässig.

Im Ergebnis dieser Zuordnung ist seitens des Salzlandkreises eine Bilanzkorrektur erforderlich, die im Saldo eine Gesamtbelastung i. H. v. ca. 420,0 T€ zur Folge hat. Außerdem ist zu regeln, dass die Förderbescheide, die den Kurpark und die Hinterbühne des Kurhauses betreffen, soweit sie noch mit zu erfüllenden Förderbedingungen verbunden sind, auf die Stadt Bernburg (Saale) übertragen werden.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat fristgemäß im Jahr 2018 einen Antrag auf Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Der Sanierungsaufwand für das Kurhaus wird darin, wie oben beschrieben, mit 3 Mio. € ausgewiesen und sieht eine Finanzierung durch Fördermittel Bund/Land (1.473,6 T€), Eigenmittel der Stadt Bernburg (Saale) (736,8 T€) sowie einen Zuschuss des Salzlandkreises (450,0 T€) bei anzurechnenden prospektiven Einnahmen von 339,6 T€ vor. Daraus ergab sich eine finanzielle Belastung der Stadt i. H. v. 736,8 T€ und des Landkreises i. H. v. 450,0 T€ zzgl. der vorzufinanzierenden prospektiven Mieteinnahmen i. H. v. 339,6 T€, welche beim Landkreis durch die Bezuschussung der Gesellschaft als Belastung wirkt. Insgesamt hätte sich damit der Landkreis an dem Vorhaben mit 789,6 T€ engagiert und das Personal für die Baudurchführung gestellt.

Der Fördermittelantrag wurde am 04.12.2018 bewilligt. Zur Durchführung des Bauvorhabens war der Abschluss eines Projektdurchführungsvertrages mit dem Salzlandkreis vorgesehen.

Berücksichtigt man die beabsichtigte Vermögenszuordnung und die sich dadurch ändernde Zuständigkeit für den Gebäudeteil, erscheint die Baudurchführung durch den Landkreis als ungünstig, da sie mit umsatzsteuerrechtlichen Risiken verbunden ist. Hinzu kommen förderrechtliche Risiken, wenn der Salzlandkreis für die Stadt Bernburg (Saale) im Bereich der Ausschreibungen und Auftragsvergaben tätig wird. Weitere Risiken bestehen für Haftungsfragen beim Umgang mit den Fördermitteln und auch die Prüfung des Einsatzes der Fördermittel durch den Salzlandkreis für die Stadt Bernburg (Saale) durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Bernburg (Saale) erscheint problematisch. Letztlich würde voraussichtlich durch eine zwar verminderte aber doch durchgeführte Baubegleitung der Baumaßnahme des Salzlandkreises durch die Stadt Bernburg (Saale) ein erhöhter Verwaltungsaufwand entstehen.

Nach Abwägung dieser Risiken erscheint es sinnvoll, dass die Stadt Bernburg (Saale) die Bauherrenfunktion wahrnimmt und zur bewilligten Einzelmaßnahme „Sanierung Kurhaus“ die Änderung des Maßnahmeträgers beim Fördermittelgeber beantragt bzw. anzeigt. Im Gegenzug wird durch die Stadt Bernburg (Saale) die Zuweisung an den Salzlandkreis für die Unterstützung der BTV gemäß § 4 Abs. 2 des Rahmenvertrages zu den Strukturveränderungen im Kulturbereich zwischen dem Landkreis und der Stadt Bernburg (Saale) vom 04.11.2005 in den Jahren 2020 und 2021 ausgesetzt. Eine Fortschreibung der o. g. Rahmenvereinbarung wird angeregt. Dafür entfällt die durch den Landkreis vorgesehene Bezuschussung der Investition i.H. v. 450,0 T€.

Die Verpachtung des Grundstückes, nebst den darauf errichteten Gebäuden, an die BTV erfolgt zu einem monatlichen Pachtzins in Höhe von 4.769,49 EUR (jährlich 57.233,88 EUR), u. a. zur Bewirtschaftung in Form der Durchführung von Theater-, Konzert- und Musikveranstaltungen aller Art sowie zur Überlassung der Einrichtung an andere Veranstalter. Das Kurhaus ist neben dem Metropol und dem Theater die Spielstätte der Gesellschaft im Gebiet der Stadt Bernburg (Saale), die einer größeren Zahl von Besuchern den Zugang zu kulturellen Veranstaltungen ermöglicht und daher das Angebot der beiden anderen Spielstätten ergänzt.

Für die Stadt Bernburg (Saale) ist die beabsichtigte Grundstücksübertragung künftig mit der Übernahme aller Aufwendungen für die Unterhaltung des Gebäudes mit Außenanlagen und des Kurparkes verbunden.

Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird erwartet, dass der Investitionsstau beim Kurhaus mit diesem ersten Bauvorhaben erheblich abgebaut wird. Die Sanierung umfasst die Umsetzung des kompletten Brandschutzkonzeptes, die Licht- und Tontechnik, die Wiedernutzbarmachung der Saalempore und des Balkons über dem Haupteingang, Ein- und Umbauten im Zusammenhang mit dem Versorgungsservice, die Wiederherstellung der ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss als weitere Veranstaltungsfläche sowie diverse notwendige Maßnahmen an Dach, Fassade, Heizung und der Elektroinstallation.

Nach Abschluss der Sanierung wird davon ausgegangen, dass die erheblich verbesserte Qualität der Spiel- und Veranstaltungsstätte zu einer höheren Frequentierung dieser führt und damit zu einer verbesserten Wirtschaftlichkeit. Außerdem trägt für die Zukunft die Stadt Bernburg (Saale) die Verantwortung als Gebäudeeigentümerin.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- Ausgaben für notwendige bestandssichernde Maßnahmen in Höhe von ca. 3 Mio € im 1. Bauabschnitt, bei Einnahmen aus Fördermitteln Bund/ Land in Höhe von 1.473,6 T€ veranschlagt im Haushaltsplan 2019 für die Haushaltsjahre 2019- 2022.
- Pachteinnahmen i. H. v. 57.233,88 € (ausgenommen während der Bauphase)
- Entfall der Aufwendungen für Zuwendungen der Stadt Bernburg (Saale) in Höhe von 33,16 % des notwendigen Aufwendungszuschusses der BTV, höchstens 305.100 € in den Jahren 2020 und 2021.
- Künftig jährlicher Unterhaltungsaufwand für das Kurhaus mit Außenanlagen und den Kurpark sowie Aufwand für Abschreibung des Gebäudes und Auflösung der Sonderposten aus Fördermitteln.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Sanierungsausschuss und der Haushalts- und Finanzausschuss empfehlen dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) beschließt:

1. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) stimmt der Übertragung folgender Grundstücksteile der Liegenschaft Kurhaus in der Gemarkung Bernburg Flur 51 Flurstücke 113/4 Gesamtfläche von 16.069 m<sup>2</sup>, 113/7 Teilfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> und 113/2 Teilfläche von ca. 3.400 m<sup>2</sup> im Wege der Vermögenszuordnung zu. Die Übergabe der Grundstücke erfolgt zum 01.07.2019. Die mit der Übertragung entstehenden Kosten übernimmt die Stadt. Die Kosten der Vermessung tragen die Stadt und der Landkreis je zur Hälfte.
2. Die Sanierung des Kurhauses erfolgt in Verantwortung der Stadt Bernburg (Saale). Für den Fördermittelantrag ist ein entsprechender Änderungsantrag zu stellen.
3. Während der Bauphase wird im gegenseitigen Einvernehmen in den Jahren 2020 und 2021 seitens der Stadt Bernburg (Saale) die Zuweisung an den Salzlandkreis für die Unterstützung der BTV ausgesetzt. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine diesbezügliche Nebenabrede zum Rahmenvertrag zu den Strukturveränderungen im Kulturbereich 2006 zwischen dem Landkreis Bernburg und der Stadt Bernburg (Saale) zu vereinbaren.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, Verhandlungen mit dem Salzlandkreis über die Sicherung der Spielstätte für die Bernburger Theater- und Veranstaltungs gGmbH (BTV) zu führen.

### **Anlagen:**

Anlagen 1 bis 3: Lagepläne