



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

13

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 21.03.13

Drucksachen-Nr.: V/898

Beschluss-Nr.: Kenntnisnahme am 21.03.13

Beschlussdatum:

Gegenstand: Informationsvorlage  
Haus der Kultur und Bildung

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	21.02.13	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	25.02.13	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	07.03.13	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	26.02.13	Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 30.01.13

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern nimmt die Stadtvertretung Neubrandenburgs die Information zum geänderten Raum- und Nutzungsprogramm der Sanierungsmaßnahme Haus der Kultur und Bildung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

keine

## Begründung

Mit Beschluss Nr. 240/15/11 hat die Stadtvertretung am 10.02.11 die überarbeitete Entwurfsplanung zur Sanierung des Hauses der Kultur und Bildung und dessen Umbau zum Medien- und Veranstaltungszentrum zur Kenntnis genommen. Zudem beschloss sie, zur Umsetzung der Maßnahme aus dem Städtebauförderungsprogramm „Initiative Zukunftsstandorte“ Fördermittel in Höhe von 10.662.486 EUR bereitzustellen. Zur Senkung der Mietkosten für die Stadt Neubrandenburg soll zudem der Einsatz eines Baukostenzuschusses in Höhe von 2 Mio. EUR erfolgen. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, mit dem Eigentümer Mietverträge zur Unterbringung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen abzuschließen.

In der Folge wurde an der Umsetzung des Beschlusses gearbeitet. Schwerpunkte der Tätigkeit zur Umsetzung der Beschlusslage waren die Einwerbung erforderlicher Fördermittel und die Sicherung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme, die baufachliche Prüfung, die Erlangung notwendiger Genehmigungen der Rechtsaufsicht zu Haushalt und Beihilferecht, die Fortschreibung des Nutzungs- und Raumprogramms, die Einleitung und Durchführung von Baugenehmigungsverfahren sowie die Mieterakquise und Mietvertragsverhandlungen. Meilensteine in der Projektentwicklung waren in diesem Zusammenhang beginnend ab dem 10.02.11 folgende Themen:

- 20.07.11 Antrag auf baufachliche Prüfung
- 11.08.11 Beschluss Nr. 311/20/11 Haus der Kultur und Bildung; hier: Übernahmevereinbarung (zwecks Sicherung der Zahlungsverbindlichkeiten der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH)
- 05.09.11 Antrag auf Genehmigung der Übernahmevereinbarung
- 11.01.12 Äußerung von Bedenken zur Genehmigung der Übernahmevereinbarung durch das Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern
- 18.01.12 Ergebnis der baufachlichen Prüfung
- 10.02.12 Antrag auf Zustimmung zum Einsatz einer EFRE-Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen der Initiative Zukunftsstandorte
- 01.03.12 Zuwendungsbescheid zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung mit Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien Mecklenburg-Vorpommern (StBauFR M-V)  
Maßnahme: Modernisierung, Instandsetzung und Umbau des Hauses der Kultur und Bildung (HKB) zum Medien- und Veranstaltungszentrum (MVZ) in Neubrandenburg
- 26.03.12 ergänzender Antrag auf Genehmigung der Übernahmevereinbarung
- 10.05.12 Beschluss Nr. 424/28/12 Haus der Kultur und Bildung; hier: Bürgschaft zur Sicherung der Investitionsmaßnahme „Haus der Kultur und Bildung“
- 25.05.12 Antrag auf Genehmigung der modifizierten Ausfallbürgschaft
- 29.07.12 beihilferechtliche Prüfung der Bürgschaft
- 31.07.12 Abschluss des Vertrages über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Baugesetzbuch – Modernisierungsvertrag
- 29.08.12 Genehmigung der Bürgschaft durch das Ministerium für Inneres und Sport des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Nachdem am 19.03.12 mit der Baustelleneröffnung der Baustart bereits „geprobt“ werden konnte, war die Genehmigung der Bürgerschaft durch das Ministerium für Inneres und Sport die Grundlage, in der Folge mit den Ausführungsplanungen für die einzelnen Gebäudeteile A, B, C und T zu beginnen. Mit Datum vom 31.8.12 konnte dann auch der „scharfe“ Baustart vollzogen werden.

Zurzeit finden Bauarbeiten im Turm statt und es laufen weitere Ausschreibungen von Bauleistungen der Gebäudeteile A und T.

#### Nutzungs- und Raumprogramm

Seit dem Beschluss 240/15/11 der Stadtvertretung am 10.02.11 haben sich im Rahmen der Projektentwicklung Änderungen im Raum- und Nutzungsprogramm ergeben. Diese resultieren insbesondere aus:

- der Auflage des Innenministeriums, zur Minimierung des Risikos für die Stadt Neubrandenburg, die Gesamtinvestition um ca. 5 Mio. EUR zu reduzieren
- Auflagen im Rahmen der baufachlichen Prüfung
- der Weigerung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zur Übernahme des Mietvertrages zur Volkshochschule
- den Ergebnissen der Mietvertragsverhandlungen.

Die Änderungen betreffen Art und Umfang der einzelnen Nutzungseinheiten sowie deren räumliche Positionierung im Objekt. Die Aufteilung der Nutzflächen auf Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und die gewerblichen Flächen sind dabei in etwa gleichgeblieben.

Mit Stand vom 28.09.12 entfallen auf die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen 7.454 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Stand 10.02.11: 7.344 m<sup>2</sup>) und auf die gewerblichen Einheiten 3.978 m<sup>2</sup> (Stand 10.02.11: 3.958 m<sup>2</sup>).

Wesentliche Änderungen im Raum- und Nutzungsprogramm sind:

- die Einordnung der Bibliothek (mit Ausnahme des Archivs) im Haus C (Stargarder Straße)
- keine Einmietung der Volkshochschule im Haus T (Turm), stattdessen Untervermietung von acht Turmetagen an Büronutzer
- keine Einmietung der Schulbildstelle durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
- separate Vorhaltung eines Seminarraumes für den Tagungs- und Veranstaltungsbereich im Haus T aufgrund weggebrochener Synergien mit der Volkshochschule durch das VZN
- Reduktion des Welcome Center-Bereiches auf den Standard einer Touristinformation/Ticketservice, Verzicht auf separate Vorführ- und Ausstellungsräume
- Einordnung eines notwendigen Backstage-Bereiches für das Welcome Center im Haus T
- Nutzung des Hauses A (Erdgeschoss, 1. OG und Teile des 2. OG) für gewerbliche Mieter (Einzelhandel)
- Verzicht auf das Cafe to go im Haus A

- Vergrößerung der Gastronomiefläche im Haus C
- Verzicht auf die Einordnung von Technikräumen unterhalb der Treppenanlage zum Markt.

Im Ergebnis der Projektentwicklung stellt sich das Nutzungsprogramm im Einzelnen wie folgt dar:

- Bibliothek	2.596,77 m <sup>2</sup>
- Stadtarchiv	666,58 m <sup>2</sup>
- Büro Turm	774,55 m <sup>2</sup>
- VZN GmbH (Veranstaltungsbereich nebst Welcome Center)	3.416,43 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:	7.454,33 m <sup>2</sup>
<hr/>	
- H&M	3.229,64 m <sup>2</sup>
- Restaurant	461,16 m <sup>2</sup>
- Cafe	191,58 m <sup>2</sup>
- Büro	96,21 m <sup>2</sup>
Zwischensumme:	3.978,59 m <sup>2</sup> (siehe auch Anlage 1)
<hr/>	
Gesamtsumme:	11.432,92 m <sup>2</sup>
=====	

Die Aufteilung der einzelnen Nutzungseinheiten auf die Gebäudeteile ist ebenfalls der Anlage 1 und der Anlage 2 zu entnehmen.

Bedingt durch die Einordnung der Bibliothek in das Haus C und dem Erfordernis zur Einsparung von Kosten wird Abstand von einer durchgängigen Öffnung der Fassade entlang der Stargarder Straße genommen (ehemalige Erschließungsanlagen der Ladeneinheiten).

#### Mietvertragssituation

Entsprechend dem Auftrag der Stadtvertretung wurden mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH Verhandlungen zur Anmietung der Flächen für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen aufgenommen. Zur Anmietung der Volkshochschule hat die Stadt als damaliger Träger der Einrichtung mit dem Eigentümer des Objektes, der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, am 01.09.11 einen Mietvertrag geschlossen. Dieser sollte im Rahmen der Umsetzung des LNOG an den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte übergeleitet werden. Da sich der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weigert, in die Verbindlichkeiten einzutreten, sieht sich die Stadt veranlasst, die angemieteten Turmetagen in Abstimmung mit dem Eigentümer an andere Nutzer (Büronutzer) unterzuvermieten. Der Mietvertrag zur Anmietung der Flächen für die Bibliothek und das Stadtarchiv ist mit Datum vom 10.01.13 endverhandelt und wird in Kürze unterzeichnet.

Der Mietvertrag zwischen der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und der Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH zur Anmietung der Flächen für den Veranstaltungsbereich und das Welcome Center sind ebenfalls verhandelt. Er bedarf noch der Zustimmung des Gesellschafters. In Verhandlung befinden sich auch die Mietverträge zu den privat genutzten Mieteinheiten. Der Mietvertrag zur Vermietung der großen Einzelhandelsfläche im Haus A in einem Gesamtumfang von 3.299 m<sup>2</sup> Nutzfläche konnte durch die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH am 03.01.13 mit der Firma Hennes und Mauritz (H&M) abgeschlossen werden.

Die Fertigstellung der Flächen wird in drei Etappen erfolgen. Die Mietflächen im Turm werden den Nutzern voraussichtlich im August 2013 übergeben werden können. Der Nutzer H&M will im November 2013 eröffnen. Die restlichen Flächen im Haus A sowie in den Häusern B und C sollen im Spätsommer 2014 fertiggestellt sein.

# TOP 2 Nutzungs- und Flächendarstellung

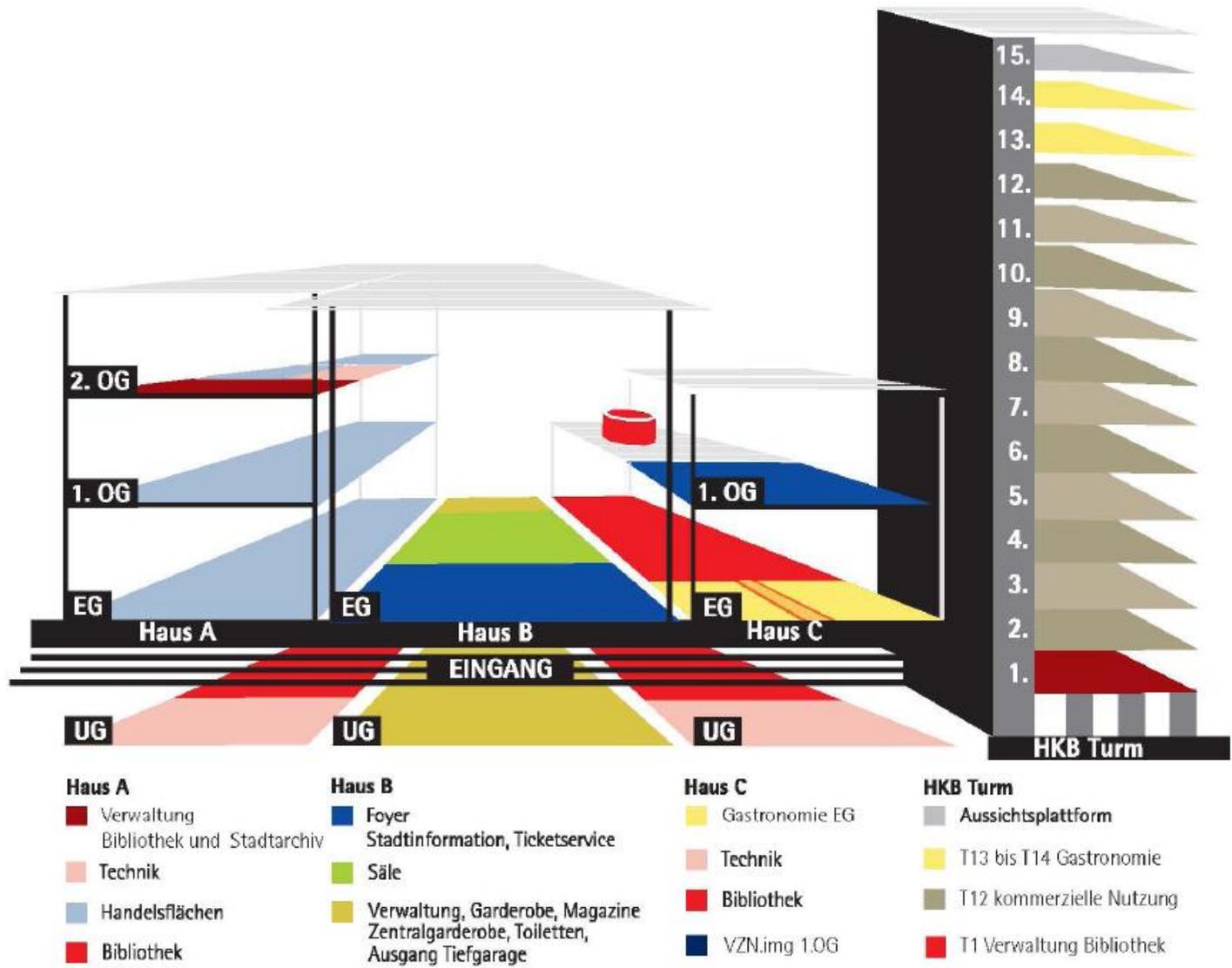
Flächenaufteilung Mietflächen  
28.09.2012

	Bibliothek	Stadtarchiv	Stadt	VZN	GFE	HBM	Restaurant	Cafe	komm Verm.	KV, Gesamt
<b>Haus A</b>	UG	423,72	442,39			1.306,95				
	EG					1.135,92				
	1.OG	240,50	234,19			786,77				
	2.OG									
	<b>Haus A</b>	<b>664,22</b>	<b>666,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.229,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.229,64</b>
<b>Haus B</b>	UG				511,74					
	EG				2.163,35					
	1.OG				206,20					
	2.OG				276,01					
	<b>Haus B</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>3.247,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Haus C1</b>	UG									
	EG						24,49			
	1.OG						200,87			
	<b>C1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>235,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>461,16</b>
<b>Haus C2</b>	UG	839,77								
	EG	926,51								
	1.OG	71,17								
	<b>C2</b>	<b>1.837,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>Haus C</b>	<b>1.837,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>461,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>461,16</b>
<b>Turm</b>	UG									
	EG	95,15								
	1.OG									
	2.OG				56,18					
	3.OG				72,95					
	4.OG									
	5.OG				97,15					
	6.OG				97,15					
	7.OG				97,15					
	8.OG				97,15					
	9.OG				97,15					
	10.OG				97,15					
	11.OG				97,15					
	12.OG									
	13.OG									
	14.OG									
	15.OG									
	<b>Turm</b>	<b>95,15</b>	<b>0,00</b>	<b>774,55</b>	<b>169,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>191,58</b>	<b>96,21</b>	<b>287,79</b>
<b>Summe</b>		<b>2.596,77</b>	<b>666,58</b>	<b>774,55</b>	<b>3.416,43</b>	<b>7.454,33</b>	<b>461,16</b>	<b>191,58</b>	<b>96,21</b>	<b>3.976,59</b>

Stand Entwurfsplanung

Gesamt  
konn  
GFE

11.432,92  
3.976,59  
7.454,33



	Mietfläche 10.02.11	Miete 10.02.11	Mietfläche 25.02.13	Miete 25.02.13 ohne Bürgschaftszins	Miete 25.02.13 mit Bürgschaftszins
Kaltmiete		8,43 EUR/m <sup>2</sup>		8,38 EUR/m <sup>2</sup>	8,88 EUR/m <sup>2</sup>
Kaltmiete Stadt	4.273,22 m <sup>2</sup>	432.278,94 EUR	4.037,90 m <sup>2</sup>	406.051,22 EUR	430.278,62 EUR
Mietfläche VZN	3.071,62 m <sup>2</sup>	310.725,08 EUR	3.416,43 m <sup>2</sup>	343.556,20 EUR	364.054,78 EUR
Kaltmiete ges. p.a.	7.344,84 m <sup>2</sup>	743.004,01 EUR	7.454,33 m <sup>2</sup>	749.607,42 EUR	794.333,40 EUR
Mietnebenkosten		5,06 EUR/m <sup>2</sup>		5,06 EUR/m <sup>2</sup>	5,06 EUR/m <sup>2</sup>
Nebenkosten Stadt	4.273,22 m <sup>2</sup>	259.469,92 EUR	4.037,90 m <sup>2</sup>	245.181,29 EUR	245.181,29 EUR
Nebenkosten VZN	3.071,62 m <sup>2</sup>	186.508,76 EUR	3.416,43 m <sup>2</sup>	207.445,63 EUR	207.445,63 EUR
Nebenkosten gesamt p.a.	7.344,84 m <sup>2</sup>	445.978,69 EUR	7.454,33 m <sup>2</sup>	452.626,92 EUR	452.626,92 EUR
Miete p.a.		1.188.982,7 EUR		1.202.234,3 EUR	1.246.960,3 EUR