

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-227/2023</b>	
Fachbereich	Bauamt
Sachbearbeiter	Nicola Fischer-Quasten
Datum	13.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	22.11.2023	vorberatend
Ausschuss für Kommunalentwicklung, Bauen und Umwelt	06.12.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	12.12.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2023	beschließend

**Betreff:**

**ANKAUF DER LIEGENSCHAFT EDLEFS LADEN, WINKELER STR. 54, GEISENHEIM**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Hochschulstadt Geisenheim befürwortet den Ankauf der Liegenschaft „Winkeler Straße 54 in Geisenheim (Edlefs Laden)“ und beauftragt den Magistrat alle weiteren Schritte für den Erwerb in die Wege zu leiten und umzusetzen.

Der Kaufpreis von 425.000€ (incl. der zwei Tiefgaragenstellplätze) ist über ein aktualisiertes Wertgutachten (Ortsgericht) abzusichern.

**Sachverhalt / Begründung:**

Ausgelöst durch gesellschaftliche, globale und klimatische Veränderungen erleben wir zurzeit eine enorme Dynamik in unserem Alltag. Gerade die Kommunen müssen sich in immer kürzeren Zeitabständen auf neue Aufgabenstellungen einstellen und neue Aufgaben erfüllen. Dieser gesellschaftlichen Aufgabe kann auch die Hochschulstadt Geisenheim nur nachkommen, wenn entsprechende notwendige Kapazitäten städtebaulich möglich und im Gebäudepool vorhanden sind.

Was bedeutet dies konkret?

Nur wenn die Kommune städtische Grundstücke und Gebäude besitzt, können Unterbringungsmöglichkeiten für geflüchtete Menschen geschaffen werden.

Nur wenn die Kommune städtische Parkanlagen besitzt, können notwendige Kälteinseln geschaffen werden, um den negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegen zu wirken

Nur wenn die Kommune städtische Gebäude in der Innenstadt besitzt, kann das Stadtbild und der Einzelhandel aktiv gestaltet und somit gestärkt werden.

Laut aktualisiertem Einzelhandelskonzept wurde deutlich, dass auch Geisenheim dem allgemein bekannten Abwärtstrend der aussterbenden Innenstädte unterliegt. Der Internethandel bildet eine wachsende Konkurrenz zum lokalen Einzelhandel und wird in den nächsten Jahren gravierend zunehmen.

Der Leerstand des Gebäudes in der „Winkeler Straße 54“, durch die betriebliche Verkleinerung und den Umzug des Unternehmens Edlefs ist ein aktuelles Beispiel für diesen negativ Trend.

Bedingt durch die präzente Zentrums- lage des Gebäudes am Fronhofplatz, durch die Platzbildung/ Kreuzung Winkeler Straße/Burggraben, durch die Nutzung des Bereiches als Schulweg von zahlreichen Personen, etc. hat dieses Gebäude ein sehr großes Potential positive Impulse für das Gewerbe und die komplette Innenstadt zu setzen. Bei einer Fehlbelegung durch undienliches Gewerbe, birgt es aber auch ein sehr großes Risiko negative gravierende Effekte auszulösen, die sich auf die umliegenden Einzelhandelsbetriebe und die Attraktivität unserer Innenstadt auswirken würden und eine immense negative Dynamik erzeugen könnten.

Durch den Erwerb dieser Immobilie durch die Hochschulstadt Geisenheim kann hier die richtige Nutzung ausgewählt und aktiv von der Kommune bestimmt werden. Ferner kann aktuell den akuten Herausforderungen der kommunalen Aufgabenwahrnehmung im Rahmen der Flüchtlingshilfe und der Integration geflüchteter Menschen aktiv und spürbar begegnet werden.

Das Gebäude in der jetzigen oder einer ggf. anderen baulichen Ausbildung kann den gesamten Bereich des Fronhofplatzes beleben und neben dem neu gestalteten Blaubachpark die östliche Innenstadt stärken.



Stärkung des östlichen Bereiches der Innenstadt

#### Grundstück und Gebäude:

Der Betriebsstandort von Edlefs Laden wurde im Sommer 2023 von der Winkeler Straße in die Behlstraße verlagert. Das Gebäude aus dem Jahr 1982 steht seitdem zum Verkauf.

Es handelt sich um ein polygonales Grundstück mit umlaufender Straßenfront (Flur 17, Flurstück 33/18). Die Grundstücksgröße beträgt 1.504 m<sup>2</sup> und umfasst den ganzen Straßenblock (Kinoblock) bis hin zur Behlstraße.

Auf dem Grundstück befindet sich eine aus mehreren zusammenhängenden Gebäuden bestehende umlaufende Bebauung. Auf der Nordseite ist die Bebauung unterbrochen und bietet die Erschließung des Hofbereiches und einer Tiefgarageneinfahrt. Die Gebäude auf dem Grundstück haben unterschiedliche Funktionen und Gestaltungen.

„Edlefs Laden“ befindet sich auf der Süd-West-Ecke. Das Gebäude besteht aus einer Nutzungseinheit und ist im Wesentlichen baulich unabhängig von den restlichen Einheiten. Es teilt sich mit diesen nur die Hausanschlüsse an die öffentliche Versorgung. Zwei PKW- Stellplätze in der im benachbarten Gebäude liegenden Tiefgarage sind vorhanden und direkt zugeordnet.

„Vorgartenflächen“ sind am Gesamtobjekt nicht vorhanden, da es sich um eine umlaufende Grenzbebauung handelt. Bei den Flächen vor dem Haupteingang zum Laden handelt es sich um öffentliche Gehwegflächen der Hochschulstadt Geisenheim.



Frontansicht



Platzbereich Fronhofplatz



Luftbild des Gebäudes

### Gebäudedefunktionsbeschreibung

Das einseitig angebaute Gebäude stammt aus dem Jahre 1982. Es handelt sich um einen Massivbau mit Flachdach mit insgesamt drei Ebenen. Ein weitgehend unter dem Straßenniveau liegendes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Diese drei Ebenen sind über eine offene zentrale Treppenanlage miteinander verbunden. Durch ein relativ großes Oberlicht oberhalb der Treppenanlage dringt Tageslicht bis in die Kellerebene ein. Das Flachdach ist über eine Ausziehleiter in einem Raum des Obergeschosses erreichbar.

In der Obergeschossebene befindet sich eine offene Laden- bzw. Arbeitsfläche, von der mit Möblierungselementen ein Foto- und ein Personalraum abgeteilt wurde. Ferner gibt es hier noch zwei Büroräume und ein Personal- und Kunden-WC mit einem kleinen Vorraum.

Die Erdgeschossebene besteht aus zwei offenen Ladenflächen, die über eine Treppe mit vier Steigungen miteinander verbunden sind. In der oberen Ebene ist mit Möblierungselementen ein kleiner Abstellraum abgetrennt, in der unteren Ebene befindet sich ein Nebenraum, in dem auch der Nebeneingang zum Laden liegt.

Auch die Kellerebene besteht aus zwei offenen Ladenflächen, die ebenfalls über eine Treppe, hier mit drei Steigungen, verbunden sind. In der oberen Ebene liegt ein Technikraum, in dem unter anderem die Heizung untergebracht ist, und ein Lagerraum. In der unteren Ebene wurden zwei Lageräume mit leichten Trennwänden eingebaut.

### Gebäudekonstruktion

Das Gebäude ist in Betonskelettbauweise mit betonierten Kellerwänden und Betondecken sowie eingespannten einzelnen Betontreppenstufen erstellt. Alle Innenwände - bis auf die Wand neben der Treppe – sind nicht tragend. Hierdurch entsteht eine große Flexibilität im Ausbau.

Das Flachdach ist gedämmt und wurde vor einigen Jahren mit einer Dachbegrünung versehen. Der insbesondere sommerliche Wärmeschutz wurde dadurch deutlich verbessert.

### Gebäudeausstattung

Die technische Gebäudeausstattung stammt größtenteils aus der Bauzeit des Hauses. Es ist darüber hinaus mit zwei Gas-Heizkesseln aus dem Jahr 2002 ausgestattet. Im Laufe der Jahre wurden drei Split-Kühlgeräte eingebaut. Die WC's und der Vorraum sind in funktionalem Standard gehalten. Die Decken sind tapeziert und gestrichen. Bei der Decke im Erdgeschoss handelt es sich um eine abgehängte Decke mit Einbauleuchten.

Die Böden sind größtenteils mit Laminat, im Obergeschoss teilweise mit PVC-Boden belegt. Im Eingangsbereich ist eine Sauberlaufmatte eingelassen. Der WC-Bereich ist gefliest, in den Lagerräumen im Kellergeschoss liegt ein PVC-Boden.

Das Treppengeländer ist aus Stahl, ebenso der Handlauf.

Die automatische Schiebetüranlage des Haupteingangs ist mit einem innenliegenden Rollgitter gesichert. Der sehr unauffällig gehaltene Nebeneingang ist mit mehreren, voneinander unabhängigen Schlössern ausgestattet.

### Planungsrecht

Planungsrechtlich ist dieser Bereich dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zugeordnet. Städtebaulich muss sich ein Umbau/eventueller Neubau in die Umgebungsbebauung einfügen. Kubatur und Größe müsste der Umgebungsbebauung angepasst werden. Hier wäre eine langfristige städtebauliche Entwicklung sinnvoll. Historische Bezüge aus den gegenüberliegenden Bauten könnten aufgenommen werden und sich in Optik und Geschossigkeit widerspiegeln. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

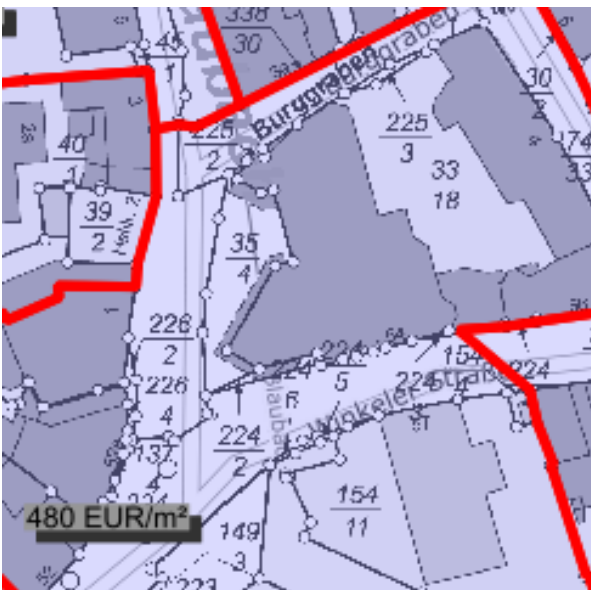
Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Neben Wohnnutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe gewerblich genutzte Einheiten.

Eine langfristig, zukünftige Nutzung könnte Wohnnutzungen in den Obergeschossen und eine gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone vereinen.





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Der Bodenrichtwert liegt bei 480/€/m<sup>2</sup>

#### Temporäre Unterbringung von geflüchteten Menschen

Baurechtlich wäre die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen im Mischgebiet als eine Einrichtung für soziale Zwecke (Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge), zulässig. Nach einer gemeinsamen Begehung der Liegenschaft mit dem Rheingau-Taunus-Kreis könnte eine Nutzung für diesen Zweck umsetzungsfähig sein. Im Kellergeschoss könnten die Versorgungseinheiten (Dusche/ Gemeinschaftsküche etc) untergebracht werden im Obergeschoss die Zimmer (Wohnraum ca. 6 m<sup>2</sup>/Person). Denkbar wäre eine komplette Vermietung des Objekts für drei Jahre mit Option auf jährliche Verlängerung. Kosten für den Umbau und die Einrichtung müssten durch uns getragen werden und würden durch die Pauschalleistungen abgedeckt.

Das Objekt würde sich auf Grund der zentralen Lage sehr gut für die Integration der geflüchteten Menschen eignen. Zudem würde die zur Verfügungsstellung Mieteinnahmen erzeugen und der Kaufpreis könnte sich so zum Teil amortisieren.

#### Mögliche Vermietung oder Weiterveräußerung

Ein Ankauf würde der Hochschulstadt Geisenheim die Möglichkeit eröffnen, das Objekt künftig selbst zu vermieten, um dem Objekt so einen sinnvollen und gewinnbringenden Nutzen zu geben. Es könnte so aktiv im Rahmen der Wirtschaftsförderung und in Zusammenarbeit mit der örtlichen Einzelhandels- und Gewerbevertretung (GAG) Einfluss auf die Innenstadtstruktur genommen werden. Denkbar wäre allerdings auch eine Weiterveräußerung an einen nach festgelegten Kriterien ausgewählten Käufer. Wichtig ist aus Sicht der Verwaltung, dass die Hochschulstadt Geisenheim respektive die politischen Entscheidungsträger Einfluss haben auf die Entwicklung des Objekts und der Liegenschaft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der aktuelle Kaufpreis des Objektes incl. der 2 Stellplätze beträgt 425.000 Euro.

Die Deckung erfolgt über die Investition I 42441 31 Sanierung Sportplatz Johannisberg. Hier müssen die Ansätze der Investition auf Grund der geänderten Planung und Beschlussfassung ohnehin ab dem Haushalt 2024 ff. angepasst werden.

Das aktuelle Kündigungsgeld der Stadtkasse liegt bei 1.500.000 Euro. Davon wurden vorsorglich 500.000 Euro bis zum 15.12.2023 festgelegt und sind dann verfügbar.

Der Bürgermeister