

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Soziales	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 1-502/JSa	Datum 22.10.2025	BV/2025/088
-------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Sozialausschuss	Vorberatung	25.11.2025
Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	01.12.2025
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	11.12.2025

Haushaltskonsolidierungspunkt 12 - Stadtteilzentrums "mittendrin"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt, dass Stadtteilzentrum „mittendrin“ im jetzigen Gebäude zu erhalten und das Grundstück nicht zu verkaufen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses **(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

Produkt: 3156010 Stadtteilzentrum

Handlungsfeld 4: Wedel hat eine soziale Infrastruktur, die Teilnahme ermöglicht.

Handlungsfeld 8: Wedel hat einen dauerhaft genehmigungsfreien Haushalt.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Mit Beschluss vom 27.03.2025 hat der Rat der Stadt Wedel die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung, Punkt 12, zu prüfen, ob das Angebot des Stadtteilzentrums in anderen Räumlichkeiten im Quartier erbracht werden kann. Zusätzlich sollte die Möglichkeit einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft (ÖPP) in Betracht gezogen werden, bei der ein Neubau mit einem Stadtteilzentrum im Erdgeschoss und darüberliegenden Wohnungen realisiert wird.

Im Rahmen des Treffens der Projektgruppe wurde der tatsächliche Sanierungsaufwand des bestehenden Gebäudes durch das Gebäudemanagement skizziert. Dabei wurde festgestellt, dass der Sanierungsaufwand des bestehenden Gebäudes geringer ausfällt als zunächst angenommen. Vor allem die Gebäudesubstanz ist insgesamt dem Gebäudealter entsprechend gut. Mit einer zwischenzeitlichen Dachsanierung wäre das Gebäude durchaus noch 30 Jahre nutzbar. Auf Grundlage dieser neuen Erkenntnisse wurde der Erhalt des jetzigen Gebäudes weiterhin als eine Option in Betracht gezogen.

Zur weiteren Entscheidungsfindung wurde durch das Gebäudemanagement eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, die beide Szenarien - Erhalt des bestehenden Gebäudes versus Verkauf des Grundstücks und spätere Miete - miteinander vergleicht. Diese Berechnung, die einen Zeitraum von 30 Jahren berücksichtigt, kam zu dem Ergebnis, dass der Erhalt des bestehenden Gebäudes insgesamt wirtschaftlicher wäre als der Verkauf des Grundstücks und die anschließende Zahlung von Mietkosten. Entsprechend empfiehlt die Verwaltung die notwendigen Sanierungsarbeiten (Dach, Fotovoltaik und Heizungsanlage) am Stadtteilzentrum in den nächsten Jahren durchzuführen und das Gebäude zu erhalten.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird von einer durchschnittlichen Gewerbemiete von 9,63 €, netto kalt plus 3,85 € Nebenkosten, also 13,48 € ausgegangen. Dem gegenüber gestellt sind jährliche Instandhaltungskosten für das Gebäude von 1,2 % des Gebäudewertes (gängige Fraustregel). Unter diesen Annahmen übersteigt die monatliche Warmmiete für die Rückmietung die monatlichen Kosten für die aktuelle Instandhaltung bereits um 515,35 €. Daraus ergibt sich eine jährliche Differenz von 6.184,20€ und eine Differenz nach 30 Jahren in Höhe von 185.526,-€, wodurch der Erhalt des Gebäudes aktuell als wirtschaftlicher angesehen wird als ein Verkauf mit anschließender Anmietung.

Als ein geschätztes Kaufangebot stehen aktuell 500.000 € von einem möglichen Investor im Raum. Ein Angebot als solches in Höhe von 500.000,-€ bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 685,-€ pro m² und einer Fläche von ca. 1.000 m² wäre aktuell als zu gering zu bewerten. Ob ein höherer Wert erzielt werden könnte ist allerdings spekulativ, zumal ein möglicher Investor gewisse Vorgaben berücksichtigen müsste, wie z.B., sozialen Wohnungsbau, das Stadtteilzentrum als festen Mieter im EG und zu einer möglichst geringen Miete.

Der FD Gebäudemanagement spricht sich aufgrund der Berechnung und des kalkulierbaren Risikos zum Erhalt des Stadtteilzentrums in seiner jetzigen Form aus. Anfallende Kosten für Heizung, Fotovoltaik und eine Dachsanierung sind bereits in die Kalkulation eingeflossen. Eine größere Instandhaltungsrücklage kann durch die Anpassung und moderate Vermietung der Gewerbeflächen erzielt werden. Auch der Gegenwert des Grundstücks bleibt erhalten.

Der aktuelle Grundstückswert kann bei einer Erwägung des späteren Verkaufs oder der Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums durch die Stadt selbst als Gegenwert zur Finanzierung oder für neue Projektierungen genutzt werden.

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde von Gebäudekosten von etwa 93.500 € pro Jahr ausgegangen. Dieser Wert hat sich in der genaueren Prüfung als deutlich zu hoch herausgestellt. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird von Instandhaltungskosten von etwa 33.000 € jährlich ausgegangen. Hinzu kämen dann noch als größte Posten Nebenkosten für das Gebäude, Abschreibungen und Steuerungsleistungen. Die Gebäudekosten würden sich damit mindestens im Bereich von 70.000 € jährlich bewegen. Die geforderte Einsparsumme von 40.000 € im Jahr wäre folglich weder mit einer Anmietung noch mit dem Weiterbetrieb des Gebäudes zu erreichen.

Es sind jedoch durchaus Einsparungen von etwa 20.000 € möglich, wenn die genannten Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude durchgeführt werden. Weitere Einsparungen sind im Bereich einer FSJ/BFD Stelle von etwa 7.000 € jährlich geplant. Durch die moderate Erhöhung einer Raummiete und die Vermietung von zwei Büroräumen im Objekt, wären weitere Einnahmesteigerungen möglich. Die Summe von 40.000 € erscheint allerdings zu ambitioniert.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Eine mögliche Alternative zum Erhalt des bestehenden Gebäudes wäre der Verkauf des Grundstücks an einen Investor und der Neubau eines Gebäudes, in dem das Stadtteilzentrum im Erdgeschoss untergebracht werden könnte. Im Jahr des Verkaufes würde der Verkaufserlös einen einmaligen positiven bilanziellen Effekt erzeugen. Allerdings müssten die Restbuchwerte für Grundstück und Gebäude von zusammen etwa 200.000 € ausgebucht, also gegengerechnet werden.

Als positive Ergebnisse eines Neubaus, könnten das Entstehen von neuem Wohnraum und Sozialwohnungen sowie eine mögliche optische Aufwertung des Stadtteils betrachtet werden.

Der Verkauf des Grundstücks könnte über einen Vergabewettbewerb zu städtischen Konditionen erfolgen. Dabei müsste eine feste Miete (gedeckt auf 30 Jahre) ebenso vertraglich geregelt sein, wie die Umzugskosten des jetzigen Stadtteilzentrums und die Kosten für die zwischenzeitliche Unterbringung in eine Übergangsfläche.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☒ja ☐nein

Die finanziellen Auswirkungen sind dem Sachverhalt zu entnehmen und lassen sich im Ergebnisplan nicht darstellen.

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☒ja ☐teilweise ☐nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ja ☒nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☒ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						

Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						
Investition	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n
Keine