

Auszug
aus dem Protokoll der
Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
vom 19.01.2026

Top 5 Haushaltskonsolidierungspunkt 12 - Stadtteilzentrums "mittendrin"
BV/2025/088

Herr Jan Lüchau fragt, ob eine Wirtschaftlichkeitsberechnung wie vorgelegt so üblich ist. Die Fachbereichsleitung Bauen und Umwelt sagt, dass es sich um eine übliche immobilienwirtschaftliche überschlägige Berechnung handele. Das Gebäude sei gar nicht so marode wie gedacht. Die großen Summen, die bisher im Haushalt eingestellt waren, resultieren aus den Planungen eines neuen Daches (vorgezogen) mit Photovoltaikanlage. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung diene nur zur groben Betrachtung Verkauf oder Weiternutzung.

Herr Jan Lüchau sieht darin, dass keine größeren Maßnahmen geplant sind. Aber er habe keine Risikoanalyse erkannt. Diese wirtschaftliche Betrachtung sei eher statisch. Ein IDSAT-Rechner wurde offenbar nicht benutzt, sondern nur eine einfache Excel-Tabelle. Es wurden keine Nebenkosten ausgewiesen. Er fragt, wie sich die Miete berechnet.

Die Fachbereichsleitung Bauen und Umwelt antwortet, es sei eine durchschnittliche Gewerbemiete für diesen Standort und die Nebenkosten seien in den 1,2% Unterhaltungskosten enthalten. Das Gebäude war nicht sanierungsfähig. Sie verliest zur Wirtschaftlichkeitsberechnung Erläuterungen des Fachbereiches 2, die dem Protokoll angefügt sind.

Herr Jan Lüchau dankt, wiederholt aber, dass weder Nebenkosten noch kalkulatorische Kosten angegeben sind.

Frau Schilling könne die Unterlage nicht so schnell nachvollziehen, habe aber, ähnlich wie Herr Lüchau, Bedenken, dass das Gebäude in kurzer Zeit doch nicht mehr so gut dasteht. Sie fragt, ob Gespräche mit dem Investor stattgefunden haben.

Die Fachbereichsleitung verweist auf die gute Substanz des Gebäudes, unter anderem deshalb, weil das Gebäude Vordächer hat. Gespräche mit dem Investor haben nicht stattgefunden. Das Angebot sei nicht auskömmlich, der Bodenrichtwert sei viel höher.

Frau Blasius spricht sich grundsätzlich eher für Verpachten und nicht Verkaufen aus.

Herr Jan Lüchau spricht von theoretischen Rechenweisen und Gedankenspielen. Die Betrachtung könne sehr schnell zugunsten eines Verkaufes kippen.

Frau Süß äußert, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen einen Verkauf seien. Allerdings müsste jetzt nicht so in die Tiefe gegangen werden, wenn der Fortbestand noch weitere 5 Jahre gesichert sei.

Herr Barop verweist darauf, dass auch keine Mietpreisanpassung erfolgt sei. Die SPD-Fraktion schließt sich der Meinung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in Punkto Nicht-Verkauf an.

Frau Drewes könne die Diskussion nicht verstehen. Sie meint, es sei nicht richtig, was eingepreist wurde. Wenn das Gebäude gar nicht marode sei, müsse es der Betrag rausgenommen werden.

Der Vorsitzende verliest die Beschlussempfehlung und lässt abstimmen.

Beschlussempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis:

6 Ja / 5 Nein / 0 Enthaltung

Abstimmung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	6	5	0
CDU-Fraktion	0	4	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	3	0	0
SPD-Fraktion	2	0	0
WSI-Fraktion	1	0	0
FDP-Fraktion	0	1	0

Im Folgenden finden Sie Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Stadtteilzentrum Mittendrin.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt die Gegenüberstellung bei einem Kaufpreisangebot durch einen Investor von 500.000,-€ und Rückmietung der benötigten Flächen entgegen der Nutzung des Gebäudes in gegenwärtigem Zustand bei aktuellen laufenden Unterhaltungskosten. Die künftige Fläche die wir benötigen um das Stadtteilzentrum weiter als solches zu betreiben fällt durch den Wegfall des Kiosk und das Büro der Bewährungshilfe mit nur noch 241 m² geringer aus.

Ein Angebot in Höhe von 500.000,-€ bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 685,-€ (Stand 01.01.2024) pro m² und einer Fläche von ca. 1.000 m² ist als zu gering zu bewerten. Das Kaufpreisangebot sollte mindestens bei 685.000,-€ liegen. Zum Stichtag 19.01.2026 liegt noch kein neuer Bodenrichtwert vor.

Der Restbuchwert für Grundstück und Gebäude beträgt ca. 200.000,-€. Die jährlichen Abschreibungen für die nächsten 18 Jahre betragen 11.200,65€. Das ergibt einen abzuschreibenden Gesamtbetrag von 201.611,70€.

Die monatliche Warmmiete für die Rückmietung übersteigt 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,-€.

Die Extrarechnung unter Berücksichtigung der jährlichen Inflation von 2% und der jährlichen Abschreibung in Höhe von 11.200,65€ ergibt eine Differenz nach 30 Jahren in Höhe von 452.493,70€.

Die Kalkulation wurde um den Faktor 1,02, was einer durchschnittlichen Inflation der letzten 30 Jahre von 2% im Jahr entspricht, angepasst und extra ausgewiesen.

Frage von Herrn Lüchau:

Außerdem stellt sich uns die Frage, was sich seit der Erstellung der Haushaltssicherung 2028 geändert hat. Dort wurde ausgeführt, dass in den kommenden Jahren ein sehr hoher Sanierungsaufwand zu erwarten sei, um das Gebäude an aktuelle Standards anzupassen und nutzbar zu halten. Demgegenüber steht nun die Aussage, eine Dachsanierung reiche aus, um das Gebäude weitere 30 Jahre nutzen zu können. Auf welcher fachlichen und rechnerischen Grundlage beruht diese neue Einschätzung?

Antwort Gebäudemanagement:

Auf Grund einer damaligen Anweisung von Frau Sintz, sämtliche städtische Gebäude zu überprüfen ob dort eine Wärmepumpe installiert werden könne wurde das Stadtteilzentrum ebenso einer Prüfung unterworfen. Hierbei wurde festgestellt, dass der vorhandene Gas Heizwert Kessel als auch das Dach irgendwann zu erneuern sei. Ein fixer Zeitpunkt wurde nicht genannt. Die weitere Betrachtung ließ aber zu, den Gedanken dahingehend zu lenken, eine neue Wärmepumpe plus Dachsanierung mit Photovoltaik sei eine praktikable Lösung das Gebäude noch weiterhin Nutzbar zu erhalten. Auch unter dem Aspekt der

Energiekosteneinsparung durch eigene Energiegewinnung spricht viel für den Erhalt und die Investition in das Stadtteilzentrum.

Die Dachsanierung würde nur in Verbindung mit der Photovoltaikanlage zum Tragen kommen da die Dachfläche sonst nicht mehr zugänglich ist.

Ich spreche mich 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 uns erhalten.

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