



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

<b>X</b>	<b>Beschlussvorlage</b>
	<b>Mitteilung über Eilentscheidung</b>
	<b>Informationsvorlage</b>

Vorlagenr.: **SR 52/13 – 09/14**

Gremium: Stadtrat  
 federführendes Amt: Stadtbauamt

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	<b>Stadtrat</b>		<b>Sitzungstermin:</b>	<b>27.11.2013</b>	
<b>Beratungsstatus:</b>	<b>X</b>	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	<b>X</b>	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>						
<b>abgestimmt am:</b>	<b>27.11.2013</b>	<b>ausgefertigt am:</b>	<b>28.11.2013</b>			
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			<b>35</b>			
<b>davon anwesend:</b>	<b>29</b>	<b>Nichtteilnahme:</b>	<b>0</b>			
<b>dafür:</b>	<b>19</b>	<b>dagegen:</b>	<b>8</b>			<b>Enthaltungen:</b>

**Gegenstand der Vorlage:**

Standortentscheidung für die Touristinformation Radebeul in Verbindung mit Grundstückserwerb und Baubeschluss für die Liegenschaft Hauptstraße 12

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt in weiterer Umsetzung seines Beschlusses SR 21/13-09/14 vom 29.05.2013 und der dort beschlossenen Nichtverlängerung des Mietvertrages am derzeitigen Standort im Gebäude der Landesbühnen Sachsen, Meißner Straße 152, mit dem Ziel der Standortverlagerung nach Radebeul-Ost:

- als neuen Standort der Radebeuler Touristinformation das Gebäudeareal Hauptstraße 12 festzulegen;
- den Erwerb der im Eigentum der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul mbH stehenden Liegenschaft Hauptstraße 12 (Flurstück 511/1 Gem. Radebeul mit 429 qm) zum ermittelten Verkehrswert in Höhe von 253.000 € des Sachverständigenbüros Romy Krämer aus Weinböhla;
- die Art und Weise der Ausführung des investiven städtischen Bauvorhabens Sanierung und Umnutzung Hauptstraße 12 zur Touristinformation Radebeul auf der Grundlage der vom Radebeuler Architekturbüro Clausnitzer erarbeiteten Vorplanung (Stand 10/2013).

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>Dafür</i>	<i>Dagegen</i>	<i>Enthaltung</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
SEA	05.11.2013	nö	3	5	0	x	
VFA	06.11.2013	nö	10	1	0	x	
BKSA	26.11.2013	nö	7	2	1	x	
SR	27.11.2013	ö	19	8	2	x	

4

Die Stadt verpflichtet sich sicherzustellen, dass die zukünftigen Bewirtschaftungs- und Folgekosten langfristig (mindestens 15 Jahre) in die kommunale Finanzplanung eingestellt werden.

Im Objekt ist die Unterbringung der Touristinformation einschließlich der touristisch relevanten (steuerpflichtigen) Bereiche der Stadtverwaltung vorgesehen. Das gibt die Möglichkeit zur Schaffung eines komplexen touristischen Services.

**rechtliche Grundlagen:**

§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 7 Abs. 3 Nr. 3 und § 8 Abs. 2 Nr. 7 Hauptsatzung

**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:	<b>X</b>	<b>ja</b>		<b>nein</b>
Gesamtkosten der Maßnahme:	820.000 Euro einschl. 3 % Baukostensteigerung			
ggf. Gesamtkosten des Teilloses:				

**Finanzierung:**

Produkt	Bezeichnung	Betrag	planmäßig	üpl	apl	HH-Ermächtigung aus vergangenen Jahren
---------	-------------	--------	-----------	-----	-----	--

**FINANZHAUSHALT**

**2013:**

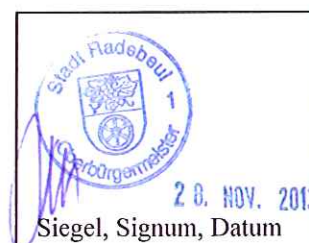
**Einzahlung:**

511-002	FM San.gebiet Rdb. Ost (SOP) Inv.-Nr. 13-06-0008	43.000 Euro	X			
---------	---	-------------	---	--	--	--

**Auszahlung:**

511-002	Bahnhofsumfeld, südl. Sidonienstraße (SOP) Inv.-Nr. 12-06-0003	./ 139.000 Euro	X			
511-002	Bahnhofsumfeld, südl. Sidonienstraße (SOP) Inv.-Nr. 12-06-0003	./ 8.000 Euro	X			
511-002	Grunderwerb Touristinformation (SOP) Inv.-Nr. 13-06-0023	139.000 Euro			X	
111-321	Sanierung Touristinformation Inv.-Nr. 13-07-0143	28.000 Euro			X	

Dateiname: SR-Touristinformation



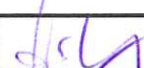
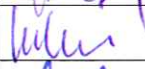

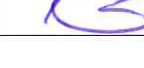
<b>2014:</b>						
<b>Einzahlung:</b>						
511-002	FM San.gebiet Rdb. Ost (SOP) Inv.-Nr. 13-06-0008	92.600 Euro	X			
111-321	Sanierung Tourist- information FM Inv.-Nr. 13-07-0143	358.400 Euro	X			
<b>Auszahlung:</b>						
511-002	Grunderwerb Touristinformation (SOP) Inv.-Nr. 13-06-0023	139.000 Euro	X			
111-321	Sanierung Tourist- information Inv.-Nr. 13-07-0143	514.000 Euro	X			
<b>Folgekosten:</b>						
Ergebnishaushalt:	ca. 9.000 € / Jahr für Betriebskosten 12.850 € / Jahr für Abschreibung . / . 8.770 €/Jahr für Auflösung SoPo FM	Finanzhaushalt:				

**Bemerkungen:** Für den Grunderwerb einschl. Nebenkosten sind 278.000 Euro reserviert (2013: 139.000 € / 2014: 139.000 €), die – gestaffelt nach Boden- (100 %) und Gebäudewert (60 %) – im Stadt-sanierungsprogramm SOP förderfähig sind. Der Fördersatz der förderfähigen Kosten beträgt 66,6%.

Für die Baumaßnahme sind einschl. Ausstattung 542.000 € vorgesehen, die größtenteils im Programm GRW-Infra förderfähig sind (75 % von 477.900 € = 358.400 €).

Die Einnahmen/Ausgaben 2013 werden im Förderprogramm SOP aus nicht in Anspruch genommenen Mitteln der Maßnahme „Bahnhofsumfeld südlich Sidonienstraße“ finanziert. Die in 2014 etatisierten Einnahmen/Ausgaben stehen unter dem Vorbehalt der Bestätigung des Haushaltsplanes 2014.

Die insgesamt für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Eigenmittel belaufen sich auf 326.000 €.

<b>Bestätigung:</b>	Mitzeichnung inhaltliche Absicherung:		Datum:	11.11.13	20
	Mitzeichnung finanzielle Absicherung:		Datum:	11.11.2013	SMK Stg
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	12.11.13	für Sach. jedoch nicht
	Mitzeichnung Kämmereiamt:		Datum:	13.11.2013	

  
Wendsche

Dateiname: SR-Touristinformation



## **Begründung:**

Der bisherige Mietvertrag für die Radebeuler Touristinformation am Standort der Landesbühnen Sachsen läuft am 31.01.2015 aus (Nettokaltmiete: rund 14.100 € / Jahr). Der Stadtrat hat vor diesem Hintergrund sowie in Auswertung der Erfahrungen mit diesem Standort mit seinem Grundsatzbeschluss SR 21/13-09/14 vom 29.05.2013 die Weichen für die inhaltliche Neuausrichtung der touristischen Betreuung getroffen. U.a. hat er in diesem Zusammenhang auch die Nichtverlängerung des derzeitigen Mietvertrages und die Standortverlagerung nach Radebeul-Ost beschlossen. Präferenz als neuer Standort erhielt schon damals das, im Eigentum der städtischen Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul mbH, stehende Gebäudeensemble Hauptstraße 12.

Darauf aufbauend hatte das Amt für Kultur und Tourismus den Auftrag, ggf. weitere für diesen Zweck in Radebeul-Ost nutzbare und verfügbare Standorte zu prüfen. Mögliche alternative Objekte (z.B. ehemalige Sparkasse oder ehemalige Videothek in der Hauptstraße) waren entweder nicht verfügbar oder/und erfüllten nicht die Anforderungen. Nachdem der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für den Ankauf der Liegenschaft anteilig noch im Kalenderjahr 2013 ermöglicht worden ist und – falls keine Fachförderung über GRW-Infra erfolgen sollte – auch die Baukosten über das SOP-Programm abgerechnet werden können, wurden vertiefte Untersuchungen alternativer Standorte jedoch eingestellt, da keine wirtschaftlichen Vorteile zu erwarten sind.

Dieser Standort entspricht den gestellten Anforderungen an eine gut funktionierende Touristinformation. Er liegt in einem von Fußgängern stark frequentierten Innenstadtbereich (A-Zentrum), ist mit dem Auto gut erreichbar und in der Nähe sind ausreichend Parkplatzmöglichkeiten vorhanden. Im Umfeld befinden sich eine Vielzahl touristischer Leistungsträger wie das Karl-May-Museum, das DDR-Museum Zeitreise sowie die Schmalspurbahn mit musealem Güterboden, aber auch zahlreiche Pensionen und das Radisson Blue Parkhotel mit Conference Center. Hierbei sind die Besucherzahlen der touristischen Einrichtungen zu beachten, die sich vorteilhaft auf die Besucherströme in der Touristinformation auswirken können. Die Leistungsträger sorgen zudem dafür, dass in Radebeul-Ost auch zahlreiche Gäste vom Elberadweg ankommen. So kann bequem der spontane Gast, der beim Gang bzw. der Fahrt mit dem Fahrrad durch die Stadt oder auf dem Weg zu einer touristischen Einrichtung ist, die Dienstleistungen der Touristinformation in Anspruch nehmen, wie den Kauf von Souvenirartikeln oder die Buchung von Veranstaltungen an Folgetagen. Nicht zu unterschätzen ist zudem die räumliche Nähe zu den anderen Bereichen der Stadtverwaltung.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Zentrumsbereiches durch das Sanierungsgebiet Radebeul-Ost entwickelt sich die Hauptstraße zunehmend zu einem Ort, der Gäste nach Inanspruchnahme der Dienstleistungen der Touristinformation zum Verweilen und Flanieren einlädt.

Das Gebäude Hauptstraße 12 bietet nach Sanierung und Umbau ausreichenden Büroraum, einen barrierefreien und großen Servicebereich sowie eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bus, Straßenbahn, S-Bahn, SSB). Das Gebäude verfügt über ausreichend Lagermöglichkeiten, so dass keine Kapazitäten in anderen Gebäuden mehr genutzt werden müssen, was z.Zt. noch mit weiten Transportwegen verbunden ist. Außerdem kann erstmals ein Beratungsraum

Dateiname: SR-Touristinformation



für ungestörte Zusammenkünfte, z.B. mit Vermietern und touristischen Anbietern geschaffen werden. In dem Gebäude werden die touristisch relevanten (steuerpflichtigen) Bereiche der Stadtverwaltung untergebracht. Das bietet die Möglichkeit eines komplexen touristischen Services.

Die Immobilie Hauptstraße 12 gehört der städtischen Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul mbH, steht nach Auszug der Commerzbank komplett leer und ist sofort verfügbar. Dies ist angesichts des knappen Zeitraums bis zum Auslaufen des Mietvertrages am bisherigen Standort der Touristinformation am 31.01.2015 von enormem Vorteil.

Die Vorplanung des Architekturbüros Clausnitzer sieht eine Änderung des Eingangsbereiches vor, die bereits im Rahmen der Neugestaltung der Hauptstraße 2006 seitens der Stadtplanung als Vision entwickelt wurde, um den Gehweg durch Rückbau der Rampe seine volle Breite zurückzugeben. Die Verlegung des barrierefreien Eingangs auf die Gebäudesüdseite setzt einen sichtbaren neuen städtebaulichen Akzent, der in Richtung Kreuzung Sidonienstraße wirkt und somit für von dort kommende Gäste unserer Stadt sofort von weitem auffällt.

Dadurch dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, kann die gewünschte Veränderung der Fenstersituation im Erdgeschoss zur besseren Präsentation der Touristinformation entlang der Hauptstraße unkompliziert umgesetzt werden.

Während innerhalb des Gebäudes das Obergeschoss bis auf die Neugestaltung des Sanitärbereiches ohne Eingriffe in die Raumstruktur auskommt, muss das Erdgeschoss entsprechend der Anforderungen einer Touristinformation umgebaut werden. Im Kellerbereich sind zudem Abdichtungsarbeiten zur Trockenlegung des Mauerwerks durchzuführen.

Die jährlichen Betriebskosten werden bei rd. 320 qm Nutzfläche auf etwa 9.000 € geschätzt. Der bisherige Standort hatte 2012 Betriebskosten in Höhe von rd. 5.450 € bei 192 qm Nutzfläche zzgl. der Nettokaltmiete von jährlich rd. 14.100 €.

Die vorliegende Vorplanung ist hinsichtlich der Kostenschätzung vom 23.10.2013 noch mit finanziellen Unwägbarkeiten behaftet. Diese betreffen vor allem die noch erforderlichen Abstimmungen hinsichtlich der Innenausstattung und der einzubeziehenden Dienststellen. Kostensicherheit wird erst im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung gewonnen.

#### Anlagen

- Grundrisse EG, OG, KG
- Fassadenansichten

Dateiname: SR-Touristinformation

