

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Informationsvorlage

2018074/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 29.05.2018 TOP: 2.4
Amt: Amt 73	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2018074/1
	Az.:	erstellt am: 08.05.2018

Betreff

Neubau Funktionalgebäude im Tierpark Köthen

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	29.05.2018: Sozial- und Kulturausschuss	29.05.2018	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Alexander Frolow		14.05.2018

Beschlussentwurf

-

Gesetzliche Grundlagen:

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Die Tierpark anno 1884 gGmbH beabsichtigt im Eingangsbereich des Tierparks Köthen den Neubau eines Funktionalgebäudes. Im Erdgeschoss ist die Unterbringung von Tierparkleiterbüro, Kasse, Merchandising und Imbiss einschl. der dafür notwendigen Nebenanlagen geplant. Im ausgebauten Dachgeschoss ist eine Dienstwohnung für den Tierparkleiter geplant. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 130 qm und wird in eingeschossiger Ausführung mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Der Bau ist unmittelbar westlich des jetzigen Haupteingangs des Tierparks an der südlichen Grundstücksgrenze geplant.

Mit dem Neubau werden mehrere in Altanlagen vorhandenen Nutzungen in einem zeitgerechten Neubau gebündelt. Der Neubau bringt wesentliche Vorteile für die Bewirtschaftung und den Betrieb des Tierparks mit sich. Künftig können Kasse und Imbiss einschl. Merchandising von einem Mitarbeiter betreut werden. Die jetzige Kassenkraft wird künftig nicht mehr benötigt und dann für andere Tätigkeiten im Tierpark eingesetzt. Eine Änderung des Personalbestandes ist mit dem Neubau des Funktionalgebäudes nicht beabsichtigt. Die Räumlichkeiten von Kasse, Imbiss und Merchandising wurden so geplant, dass die Kioskmitarbeiterin künftig alle anfallenden Aufgaben zentral im Eingangsbereich erledigen kann. Der Vertretungsfall bei Urlaub oder Krankheit wird über die jetzige Kassenkraft, die künftig anderweitig eingesetzt wird, abgesichert. Zu den Öffnungszeiten des Tierparkimbisses ist damit gleichzeitig die Kasse personell besetzt. Für das jetzige alte Kassenhäuschen ist noch keine spezielle Nachnutzung geplant. Hier gilt es, noch eine sinnvolle Nachnutzung zu finden. Die jetzige Besuchertoilettenanlage wird abgerissen. Künftig befinden sich die Besuchertoiletten im Erdgeschoss des Funktionalgebäudes. Der jetzige Kioskstandort wird aufgegeben. Die Fläche des jetzigen Imbisses einschl. Freisitz wird im Zuge des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleiches für den Eingriff in Folge des Neubaus bepflanzt. Der jetzt in einer älteren Holzhütte betriebene Tierparkimbiss zieht in neue zeit- und bedarfsgerechte Räumlichkeiten einschl. der dafür notwendigen Küchen- und Imbissausstattung um. Am Angebot des Imbisses gegenüber dem jetzigen Stand ändert sich nichts. Evtl. öffentliche Meinungen, die zum Neubau in letzter Zeit geäußert worden sind, dass hier eine Konkurrenz zur privaten Gastwirtschaft entsteht, gehen fehl. Geändert wird lediglich der Standort des Imbisses. Betrieben wird ein Imbiss bereits seit mehreren Jahren vor Ort. Eine Änderung des Imbissangebotes ist seitens der GmbH nicht geplant. Der Imbissbetrieb erfolgt, wie bisher, ausschließlich zu den Zeiten der Öffnung des Tierparks für die Besucher. Eine Nutzung außerhalb der Zwecke des Tierparks ist nicht beabsichtigt.

Träger des Bauvorhabens ist die Tierpark anno 1884 gGmbH. Die Finanzierung des geplanten Bauvorhabens erfolgt zum überwiegenden Teil über das Förderprogramm LEADER sowie über einen Bankkredit. Die LEADER-Förderung ist dem Grunde nach bewilligt. Bis zum 30.06.2018 hat die GmbH die dafür notwendigen Unterlagen beizubringen. Hier fehlen zum jetzigen Zeitpunkt die Baugenehmigung sowie die Absicherung der Restfinanzierung über einen Bankkredit. Der Bauantrag für den Neubau ist gestellt. Die Bearbeitung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde befindet sich in der Endphase. Planungsrechtlich, denkmalrechtlich und naturschutzfachlich wurde das Vorhaben im Wege eines Bauvorbescheides im März 2017 bereits genehmigt.

Die finanzierende Bank verlangt von der GmbH die Möglichkeit der grundbuchrechtlichen Absicherung des Bankkredites im Wege einer Grundschuld. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, dass die GmbH von der Stadt Köthen einen Teil des Tierparks in einer Größe von ca. 500 qm käuflich erwirbt und künftig für diesen Grundstücksteil damit Grundstückseigentümer ist. Die Verhandlungen dazu mit der Stadt Köthen (Anhalt) befinden sich in der Endphase. Eine Bewertung des Grundstücks fand im Auftrag der Stadt Köthen

(Anhalt) durch einen öffentlich bestellten Grundstücksgutachter statt. Die GmbH beabsichtigt, das Gebäude zum ermittelten Grundstückswert von der Stadt Köthen (Anhalt) zu erwerben. Im Zuge dieser Kaufabsicht der GmbH war die Forderung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld im Bauvorbescheid vom 22.03.2017 hinsichtlich des Teilungsverbot des Tierparkgrundstücks zu klären. Weiterhin verlangte der Landkreis Anhalt-Bitterfeld bis dato für den Verkauf eines Teils des Tierparks an die GmbH die Eintragung einer zivilrechtlichen Absicherung der ausschließlichen Nutzung des Gebäudes für Tierparkzwecke im Grundbuch. Im Wege von sehr sachlichen und Ziel führenden Verhandlungen zwischen Stadt Köthen (Anhalt), der Tierpark anno 1884 gGmbH und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld verzichtet der Landkreis Anhalt-Bitterfeld mit Stellungnahme vom 03.05.2018 auf ein Teilungsverbot sowie auf eine zivilrechtliche Absicherung im Grundbuch bzgl. der ausschließlichen Tierparknutzung. Im Wege der Baugenehmigung erfolgt durch die Stadt Köthen (Anhalt) als untere Bauaufsichtsbehörde eine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Köthen (Anhalt) mit dem Inhalt, dass das Gebäude in seinem gesamten Umfang, also Erd- und Dachgeschoss, ausschließlich für Zwecke des Tierparks genutzt werden darf. Damit ist abgesichert, dass die im Dachgeschoss befindliche Wohnung nicht am freien Markt vermietet werden darf und dass das Erdgeschoss nur für Zwecke des Tierparks betrieben werden darf. Fachlicher Hintergrund der Naturschutzbehörde ist hier der geschützte Landschaftsbestandteil "Fasanerie". Im Endeffekt ist die Absicherung des Vorhabens der öffentlich-rechtlichen Baulasteintragung ausreichend. Die zivilrechtliche Absicherung im Grundbuch würde keinen anderen Zweck verfolgen und ist daher nach Rücksprache mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld nicht mehr notwendig. Mit dem Verzicht auf das Teilungsverbot aus dem Vorbescheid vom 22.03.2017 kann die GmbH jetzt das Grundstück von der Stadt Köthen (Anhalt) käuflich erwerben. Damit kann die GmbH die Forderung der finanzierenden Bank auf Grundbucheintragung einer Grundschuld erfüllen. Nach jetzigem Stand der Verhandlungen mit der finanzierenden Bank stehen der Kreditierung damit keine Hinderungsgründe mehr entgegen. Mit Vorliegen der Baugenehmigung durch die Stadt Köthen (Anhalt) ist geplant, den Neubau eines Funktionalgebäudes durch die Tierpark anno 1884 gGmbH in die Realität umzusetzen. Hier erfolgt im Einklang mit den Fördermittelbedingungen des Förderprogramms LEADER eine Ausschreibung am Markt. Bauherr und Ausschreibender ist die Tierpark anno 1884 gGmbH.

Der Neubau führt nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu keiner Änderung der Cofinanzierung des Tierparkbetriebs durch die Stadt Köthen (Anhalt). Eine Änderung des Zuschussvertrages ist nicht notwendig. Die Tierpark anno 1884 gGmbH ist nach ihrer derzeitigen finanziellen Lage und dem Ausblick in die Folgejahre in der Lage, Zinsen und Tilgung zu bedienen.



Anlage1-Lageplan.pdf



Anlage2-PlanErdgeschoss.pdf



Anlage3-Strassenansicht.pdf