

**Gliederung der Vorlage**

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:

60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

**Mitteilungsvorlage Nr. MV/0228/16**

Datum: 27.08.2018

Az: 60.2 Bro/Se

Ziele:

**Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum****Antrag Nr. 12/2016: Anfrage der FDP-Fraktion an die Verwaltung zum "Rathsmühlenkomplex"****Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
N	07.06.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	14.06.2016	Verwaltungsausschuss

**Sachverhalt:**

Mit Antrag 12/2016 bittet die FDP-Fraktion einige Fragen zur Kostensituation der Rathsmühle sowie zu den Verkaufsbemühungen und des weiteren Vorgehens zu beantworten. Um evtl. weitergehende Verkaufsaktivitäten nicht zu gefährden, kann die Anfrage aus Sicht der Verwaltung vor allem im Hinblick auf die Umsätze nur nichtöffentlich beantwortet werden. Hinsichtlich der mit der Anfrage dargelegten Kosten des Ankaufs sei an dieser Stelle zunächst darauf hingewiesen, dass sich der Kaufpreis in die zwei Positionen Gebäudekomplex rd. 400.000 € und Wasserkraft rd. 1,74 Mio € zzgl. Vertragsdurchführungskosten gegliedert habe. Hinzu gekommen ist der auf 350.000 € gedeckelte Stadtanteil am Bau der Fischaufstiegshilfe, deren Bau Bedingung zum Erwerb seitens des Landes gewesen ist. Insgesamt also Kosten des Ankaufs von rd. 2,6 Mio €. Der nach Erwerb entstandene Unterhaltungsaufwand für die Wasserkraftanlage hat durch den Einbau der notwendigen Fernabschaltung langfristig betrachtet zu deutlich höheren Einnahmen geführt. Dies vorangestellt wurden für die Beantwortung der Fragen die Zahlen des Jahresabschlusses 2014 herangezogen, da der zum 31.12.2015 noch nicht vorliegt.

Die Fragen zu 1-5 werden wie folgt beantwortet:

Der Jahresüberschuss 2014 beträgt 45.018,34 €. Verlustvorträge aus Vorjahren wurden in Höhe von 781.479,01 € auf neue Rechnung vorgetragen. Im Jahr 2014 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 349.876,45 € (ohne Umsatzsteuer) erzielt (Vorjahr 366.087,83 €). Die Zinsen für den Zeitraum 2010 bis 2014 betragen insgesamt 521.079,63 €. Die Aufwendungen, die nur auf die Gebäude entfallen, können für den Zeitraum bis 31.12.2014 auf rund 120.000 €

(ohne Umsatzsteuer) beziffert werden. Die kumulierten Abschreibungen zum 31.12.2014 betragen 809.846,48 €.

Zu Frage 6:

Mit Erweiterung des Sanierungsgebietes Allerinsel gilt auch für die Rathsmühle das besondere Städtebaurecht nach §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist es grundsätzlich möglich, auch für die Sanierung dieses Gebäudes Städtebauförderungsmittel einzusetzen. Mit dem Fördergeber wurde eine grundsätzliche Förderfähigkeit des Gebäudes vorbesprochen. Für die seinerzeit von der Stadt beabsichtigte Nutzung des Gebäudes (2 Ebenen Ausstellungsfläche, 2 Ebenen Depot und eine Ebene Wasserkraft (EG)) wäre damit eine separate Förderung für die Außenhaut und eine Förderung für die beiden Ebenen der öffentlichkeitswirksamen Nutzung möglich.

Zu beachten ist dabei auch, dass die Stadt mit dem Kauf der Rathsmühle auch ein altes unbefristetes Wasserrecht zum Aufstau der Aller erworben hat. Neben der Nutzung der Wasserkraft ist damit auch die Regulierung der Wasserstände für den gesamten Stadtbereich von entscheidender Bedeutung. Dieses Wasserrecht kann nur im Zusammenwirken der drei festen und beweglichen Einzelwehre der gesamten Wehranlage Celle ausgeübt werden. Es ist nicht an das Grundstück der Rathsmühle gebunden und bezieht sich auf den Betrieb der gesamten Wehranlage sowie der Mühle.

Ergänzend zum eigentlichen Wasserrecht gab/gibt es Vereinbarungen von 1959 zwischen dem Mühlenbetreiber und dem damaligen StaWa, sowie 1988 zwischen der Stadt Celle und dem Pächter der WKA auf einen Mindestwasserstand von 37,24 ümNN, um bei Niedrigwasser eine Mindestwasserführung im Allernordarm zu gewährleisten; der ökologisch begründete Mindestwasserabfluss für den Allernordarm wurde vom NLWKN auf  $Q = 1,33 \text{ m}^3/\text{s}$  festgelegt.

Im Hinblick auf die Wasserkraft ist ebenfalls der Wasserkraftanlagenbetreiber zur Herstellung der Durchgängigkeit verpflichtet. Den Betrieb der Wasserkraftanlage hat die Stadt Celle per Betriebsführungsvertrag an die Stadtwerke Celle übertragen. Bei einem Gesamtverkauf würde der Käufer Betreiber werden, zu beachten sind dabei z.B. das Energiebewirtschaftungsgesetz, die Kraftwerksnetzanschlussverordnung, die Verordnung über die abschaltbaren Lasten und die Systemstabilitätsverordnung; zusätzliche weitere rechtliche Pflichten sind zu erwarten.

Um im Umgang mit dem Gebäude die für die Stadt sinnvollste Lösung zu finden, werden derzeit im Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger verschiedene Varianten (a: Gebäude, Wasserkraft und Wasserrecht bei Stadt, b: Gebäude und Wasserrecht bei Stadt sowie Wasserkraft verkaufen, c: Gebäude verkaufen, Wasserrecht und Wasserkraft bei Stadt, d: Gebäude und Wasserkraft verkaufen sowie Wasserrecht bei Stadt) durchgeprüft, die auch unterschiedlichen künftigen Nutzungen die notwendigen Möglichkeiten der Realisierung lassen müssen. Ergänzend wurde ein Verkehrswertgutachten (§ 153 Abs. 1 BauGB) für das Gebäude beauftragt, welches zusammen mit dem betriebswirtschaftlichen Gutachten zur Wasserkraft bei einem möglichen Verkauf die Grundlage für Gespräche mit Interessenten bilden muss. In Vorbereitung ist zudem eine ergänzende Expertise zur Kapselung der Turbinenanlage im Hinblick auf die durch diese entstehende Immissionssituation (Schall und Erschütterungen). Dies ist aus Sicht der Verwaltung unerlässlich, um unabhängig von den allgemein notwendigen Sanierungsarbeiten an Dach, Fassaden, Fenstern etc. künftige Nutzungen z. B. als Wohn- oder Arbeitsstätte festlegen oder auch eingrenzen zu können.

Zu Frage 7:

Aktuell sind der Verwaltung fünf Kaufinteressenten bekannt, die überwiegend vorrangiges Interesse an der Wasserkraftanlage bekundet haben. Detaillierte Nutzungskonzepte für diese wie im Antrag beschriebene „Visitenkarte“ der Stadt wurden bisher nicht vorgelegt. Die Verwaltung wird diese Interessenten in den nächsten Wochen auffordern verbindliche Angebote

einschließlich eines verbindlichen Nutzungskonzeptes vorzulegen. Anschließend ist vom Rat der Stadt zu entscheiden, ob und in welcher Variante verkauft werden kann. Weitere für die Entscheidung wichtige Belange liegen im Baurecht, im Denkmalrecht, im Grundstücksrecht sowie im Betrieb der Fischauf- und -abstiegshilfe und der dafür eingesetzten Fördermittel.

Zu Frage 8:

Auf Grund der angespannten Haushaltslage erscheint eine Nutzung des Rathsmühlengebäudes durch die Stadt derzeit nicht darstellbar. Die Wasserkraftanlage erzielt derzeit allerdings Überschüsse, so dass finanziell kein akuter Handlungsbedarf besteht. Auf Grund der komplexen Gemengelage gilt es im Zusammenwirken von Stadt + Dritten eine langfristig tragfähige und positiv ausstrahlende Nutzung zu etablieren. Das unter Denkmalschutz stehende Rathsmühlengebäude hat für den Bereich Neumarkt im Übergang zur Allerinsel eine besondere stadtbildprägende Funktion.

(Ulrich Kinder)  
Stadtbaurat

**Anlage/n:**  
Antrag 12/2016 der FDP-Fraktion