



Vorlage Nr.: 23/132

19.04.2012

Beschlussvorlage
öffentlich

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FBL A	31.05.2012	2
Sozial- und Gesundheitsausschuss	FBL A	30.05.2012	12
Kreisausschuss	FBL A	11.06.2012	22
Kreistag	FBL A	18.06.2012	22

Abriss der Liegenschaft, Lehmbecker Pfad 31, Marl
Beschlussvorschlag:

Die kreiseigene Liegenschaft in Marl, Lehmbecker Pfad 31, wird abgerissen und die dafür erforderlichen Vergaben durchgeführt. Die Verwaltung erteilt auf der Grundlage einer Bindungsermächtigung bereits in 2012 Aufträge für den in 2013 vorgesehenen Abriss. Für die kreiseigenen Nutzer (Gesundheitsamt und Medienzentrum) werden flächenoptimierte Alternativen zur Aufrechterhaltung der dezentralen Leistungen und Dienste bereitgestellt bzw. angemietet.

Das Grundstück wird zur Veräußerung angeboten. Über die endgültige Veräußerung entscheidet der Kreistag nach Vorlage der entsprechenden Angebote.

Darstellung des Sachverhaltes:

Die Liegenschaft in Marl besteht aus einem Haupt- und Nebengebäude und befindet sich nunmehr in fast 50-jähriger Nutzung. Die damit verbundenen Abnutzungen sämtlicher Bauteile sind als gravierend und erheblich anzusehen. Die energetische Situation stellt sich als völlig unzureichend dar, zumal Teilflächen an der Fassade als offene Rohbaukonstruktion freigelegt werden mussten (abgängige Fassadenteile/hohes Gefährdungspotential) und ungehinderten Feuchtezutritt zulassen. Die damit verbundene Zerstörung der Bausubstanz ist eingeleitet.

 Sülberkrüb
Landrat

 Butz
Kreisdirektor

Sämtliche haustechnischen Anlagen stammen noch aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes und haben damit ihre Lebenserwartung deutlich überschritten. Die technischen Standards besonders im Bereich der elektrotechnischen Anlagen sind nicht mehr arbeitsplatzgerecht; eine EDV-Verkabelung existiert z. B. nicht. Der langfristige Funktionserhalt der technischen Installationen ist nicht mehr gewährleistet: defekte Rohrleitungen, vermehrte Störungen/Reparaturen an den Abflussleitungen durch Korrosion erfordern eine unumgängliche Grundsanierung.

Der Brandschutz ist im Falle eines Weiterbetriebes neu zu ertüchtigen.

Die damit verbundenen Sanierungskosten von mindestens 4 Mio. € lassen wirtschaftlich eine Ertüchtigung und weitere Nutzung des Gebäudes nicht zu.

Vor dem Hintergrund der flächenoptimierten Raumbedarfe für das Gesundheitsamt (ca. 700 m²/Kreistagsbeschluss vom 26.05.2008, Vorlage 23/108) und des Medienzentrums (120-150 m²) hat der Fachdienst Immobilienangelegenheiten auch noch Alternativen untersucht, die nur eine Sanierung des Nebengebäudes mit ca. 800 m² Nutzfläche vorsehen bzw. den Abriss aller Gebäude und ein Neubau auf der Basis der optimierten Flächenanforderungen. Im Ergebnis würde nur die Sanierung des Nebengebäudes ca. 2,5 Mio. € Kosten verursachen bzw. ein Neubau ca. 3,120 Mio. €.

Die Sanierungskosten nur für das Nebengebäude fallen im Verhältnis zu den Sanierungskosten des Haupt- und Nebengebäudes deswegen so hoch aus, weil sämtliche technischen Anlagen und Versorgungsleitungen sich zurzeit im Hauptgebäude befinden. Im Falle einer Sanierung nur des Nebengebäudes wären daher diese technischen Voraussetzungen erstmalig bereit zu stellen.

Zurzeit wird das Gebäude hauptsächlich durch das Gesundheitsamt und das Medienzentrum genutzt. Darüber hinaus sind als externe Nutzer noch der Kreissportbund, Pro Familia sowie der Verein zur Förderung und Betreuung spastisch gelähmter und Körperbehinderter für den Kreis RE e.V. untergebracht. Alle internen und externen Nutzer wurden im Vorfeld frühzeitig darüber informiert, dass ein Abriss des Gebäudes im Juni 2012 zur Entscheidung gebracht wird und ein weiterer Verbleib in der Liegenschaft nicht möglich sein wird.

Alle über einen Zeitraum von mehr als 2 Jahren initiierten Aktivitäten zur Akquisition eines Investors, zur Veräußerung der Liegenschaft bzw. zur Umgestaltung des Nutzungskonzeptes (z.B. betreutes Wohnen) führten bei den Interessenten nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes ins Leere.

Auf der Grundlage der flächenoptimierten Anforderungen des Gesundheitsamtes und des Medienzentrums gestaltet sich die Aufgabe der Liegenschaft wirtschaftlich, auch unter Berücksichtigung der erforderlichen alternativen Unterbringungen in kreiseigenen Liegenschaften oder der Anmietung externer Flächen.

Die Aufgabe und der Abriss der Liegenschaft in Marl ist daher aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich geboten und unumgänglich.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung bemüht sich die Verwaltung bereits um Unterbringungsalternativen für die jetzigen Nutzer der Liegenschaft in Marl.

Der aktuelle Status wird im Rahmen der politischen Beratungen zu dem vorgeschlagenen Abriss durch die Verwaltung dargestellt. Ein Abriss kommt daher aus Sicht der Verwaltung erst in Frage, sobald die alternative Unterbringung der bisherigen Nutzer sichergestellt ist. Unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten für die Ausschreibungen findet daher der tatsächliche Abriss aller Voraussicht in 2013 statt.

Für den Abriss der Liegenschaft in Marl sind im Haushalt 2013 Mittel in Höhe von 500.000,- € vorgesehen. Die notwendige aufwandswirksame Sonderabschreibung durch den Abriss beträgt rd. 200.000,- €.