



Vorlage Nr.: 23/139

25.10.2012

Berichtsvorlage**öffentlich**

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Landrat	21.11.2012	3
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	Landrat	22.11.2012	6
Kreisausschuss	Landrat	03.12.2012	15
Kreistag	Landrat	10.12.2012	15

Aktuelle Informationen über die Liegenschaft Lembecker Pfad 31, Marl
Darstellung des Sachverhaltes:

Am 19.04.2012 hatte die Verwaltung einen Beschlussvorschlag (Vorlage 23/132) für die weitere Verwendung der Liegenschaft Lehmbecker Pfad 31 in 45770 Marl zur Entscheidung durch den Kreistag vorbereitet. Nach den Beratungen im Sozial- und Gesundheitsausschuss sowie im Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten (ALUBA) wurde die Vorlage im Kreisausschuss von der Tagesordnung abgesetzt. Die jetzige Berichtsvorlage soll einerseits die bisherigen Informationen ergänzen und andererseits die aktuellen Entwicklungen und den weiteren Fortgang aufzeigen.

Beschlussgrundlagen / Beschlusshistorie:

Das Gesundheitsamt Marl war bereits in den zurückliegenden Jahren im Rahmen der Optimierung des Standortkonzeptes für den Vestischen Gesundheitsdienst Gegenstand mehrerer Vorlagen:

- **Ausgangsbeschluss** war der Beschluss des Kreistages vom 27.08.2007 (Vorlage Nr. 23/102) ein ganzheitliches Bewirtschaftungskonzept einschließlich der Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung des Gebäudeportfolios für den gesamten Gebäude- und Immobilienbestand des Kreises Recklinghausen zu entwickeln und zu berichten.
- Hierzu wurde dem Kreistag in der Vorlage vom 10.03.2008 (Vorlage Nr. 23/107) berichtet

 Süberkrüb
Landrat

 Butz
Kreisdirektor

- Am 26.05.2008 hat der Kreistag (Vorlage Nr. 23/108) einen Beschluss zur Optimierung des Standortkonzeptes für den Vestischen Gesundheitsdienst gefasst. Unter Aufrechterhaltung der dezentralen Strukturen des Vestischen Gesundheitsdienstes soll die Unterbringung der Nebenstellen auf der Grundlage der Flächenempfehlungen des Fachbereiches Gesundheit und Verbraucherschutz (z.B. für die Nebenstelle Marl 700 qm) optimiert werden, um Kosten zu senken. Eine Kernaussage war unter anderem: **„Aus wirtschaftlichen Gründen kommen dabei auch die Veräußerungen der Liegenschaften in Castrop-Rauxel, Gladbeck und Marl bei gleichzeitiger Anmietung notwendiger Ersatzflächen in Frage.“**
- Am 26.05.2008, 01.09.2008 und 13.12.2010 wurde über den aktuellen Sachstand im Kreistag berichtet (Vorlagen Nr. 23/112, 23/115 und 23/127).

Das Gesundheitsamt Gladbeck wurde 2009 veräußert (wie in den jüngeren Vorjahren die Gesundheitsämter in Datteln und Dorsten). Der Investor hat die aufstehenden Gebäude wegen fehlender wirtschaftlicher Drittverwendungsmöglichkeiten abgebrochen und eine gelungene Neubebauung mit integriertem Gesundheitsdienst (bei wesentlich reduzierter Mietfläche) errichtet. Die Dienstleistungsangebote des Vestischen Gesundheitsdienstes sind durch langfristige Mietverträge für die Bürger in den Städten sichergestellt.

Zukünftige räumliche Unterbringungen:

Die Planungen und Ziele für die zukünftigen räumlichen Unterbringungen sind **einvernehmlich** mit dem Fachdienst 53 abgestimmt:

Die **Dienstleistungen** des Vestischen Gesundheitsdienstes **für die Bürger der Stadt Marl** (Amtsärztlicher Dienst, Kinder- und Jugend- und Zahnärztlicher Dienst, Sozialpsychiatrischer Dienst) **werden weiterhin dezentral in Marl angeboten.**

Hierzu sollten in Abstimmung mit dem FD 53 an einem Marler Standort Mietflächen in einer Größenordnung von ca. 700 m² angemietet werden.

Für die bisher in Marl erbrachten **kreisweiten Dienstleistungen** des Gesundheitsamtes (Apothekenaufsicht und AIDS-Beratung) ist eine Rückverlagerung ins Kreishaus Wunsch des FD 53 und damit gemeinsame Zielvorstellung.

Für das Medienzentrum wird eine Unterbringung im Hans-Böckler-Berufskolleg Marl geprüft.

Die einzelnen externen Mieter (wie z.B. der Kreissportbund) werden bei der Suche nach Ersatzräumen begleitet.

Handlungs-, Lösungsaktivitäten / Wirtschaftlichkeit:

Die Optimierung des Gesundheitsdienststandortes Marl ist wie aufgezeigt seit mehreren Jahren ein Thema. Verschiedenste Aktivitäten wurden aufgegriffen um die heute überdimensionierte Immobilie (3.927 m² Mietfläche) aus dem Jahr 1964 einer wirtschaftlicheren, kostensparenden Nutzung zuzuführen.

- Wertermittlung durch die kommunale Bewertungsstelle
- Veröffentlichung im Amtsblatt,
- Portal der Wirtschaftsförderungen,
- Kaufangebot an die Stadt Marl
- Kontakt mit der Stadt Marl (Baudezernat und Wirtschaftsförderung)
- Kontakte mit Bauträgern und Banken,
- Kontakte mit Projektentwickler und Planern
 - Bewertete Szenarien: Teilabriss und Sanierung bzw. Komplettabriss und Neubau für Zwecke des Kreises
 - Umnutzung und Vermarktung (Ladenlokale, Altenwohnheim, Pflegeeinrichtung etc.)
- Anzeige im Immobilienscout24 zwecks breiterer Interessentenakquise.
- Prüfung einer Nutzung durch das CVUA MEL

Im Ergebnis hat bisher kein Interessent das Gebäude im aktuellen sanierungsbedürftigen Zustand erwerben wollen, da **wirtschaftliche Folgenutzungen** unter Berücksichtigung der aufstehenden Gebäudesubstanz **nicht abgeleitet werden konnten**.

Die durchgeführten Kostenvergleichsrechnungen unter Berücksichtigung des NKF bzw. der Gebäudevollkosten und des Gesamtanierungsvolumens belegen, dass der jährliche Aufwand für die Nutzung der übergroßen Immobilie wesentlich höher wäre, als eine externe Anmietung der tatsächlich für Gesundheitsdienstzwecke benötigten, erheblich geringeren Nutzfläche.

Dadurch stellt sich selbst ein Abbruch des Gebäudes innerhalb kürzester Zeit bilanziell bzw. auch unter Berücksichtigung des in die Kreisumlage fließenden Aufwandes als wirtschaftlich dar.

Eine Sanierung für Zwecke des Kreises rechnet sich nicht, da hierzu eine **tiefgreifende Kernsanierung** (die Gebäudeteile sowie die gesamte Haustechnik wären bis auf den Rohbau zurückzubauen und durchgängig neu aufzubauen, Aufwand ca. 3 Mio. €) notwendig ist. Zudem wäre eine Investition in das Gebäude durch den Kreis, dass hieße über die eigentlich betriebsnotwendigen Nutzflächen des Vestischen Gesundheitsdienstes in Marl hinaus, **im Rahmen der finanziellen Situation des Kreises und der kreisangehörigen Städte nicht zu vertreten**.

Als Ergebnis der bisherigen Untersuchungen und Verhandlungen ist festzuhalten, dass die aufstehende marode Bausubstanz die Vermarktungsmöglichkeiten negativ beeinflusst, d.h. **es gibt keine alternative Nutzbarkeit** bzw. keinen Markt für die Beibehaltung der Nutzung.

Folglich kommt aus Sicht der Verwaltung nur eine Veräußerung mit aufstehendem Gebäude unterhalb der bisher ermittelten Werte in Frage (Berücksichtigung notwendiger Abbruchkosten) bzw. ein Verkauf des seitens des Kreises freigeräumten Grundstücks zum Bodenwert.

Ein Kaufangebot unter Berücksichtigung von Abbruchkosten liegt bisher allerdings nicht vor.

Planungsabstimmungen mit der Stadt Marl:

Mit der Stadt Marl wurden mögliche Planungsabsichten für das benachbarte, gegenüberliegende Schulgrundstück der Hauptschule an der Wiesenstraße geklärt. Eine Anfrage bei der Stadt Marl bezüglich der in Teilen der Politik vermuteten Bebauungsplanüberlegungen für das Schulgrundstück und angrenzende Bereiche wurde wie folgt beantwortet:

„Nach Abstimmung hier im Hause mit den Fachabteilungen für die Schul- bzw. Grundstücksentwicklung, besteht von seiten des Planungsamtes kein Handlungsanlass für eine andersartige, als die jetzige Nutzung vorgesehene Entwicklung.“

Neue Entwicklungen:

Zwischenzeitlich hat sich eine neue Entwicklung ergeben. Der damalige Erwerber der Gesundheitsimmobilie Gladbeck hat nach Abschluss der dortigen Baumaßnahmen Interesse an der Marler Gesundheitsdienstimmobilie gezeigt. Der Interessent hat eine Bestandsanalyse durchgeführt und die vom Gesundheitsdienst aufgestellten Raumanforderungen mit Blick auf wirtschaftliche Realisierungschancen geprüft.

Nach ersten Planungsüberlegungen ist eine Unterbringung der Dienstleistungen des Vestischen Gesundheitsdienstes für die Bürger der Stadt Marl im 2-geschossigen Gebäudetrakt möglich.

Ergänzend hat der Interessent anschließend seine grundsätzlichen Überlegungen wie folgt schriftlich mitgeteilt:

1. Ankauf des Grundstücks zum Richtwertpreis abzüglich Abrisskosten des 4-geschossigen Gebäudetraktes.
2. Umbau und Kernsanierung des 2-geschossigen Gebäudes entsprechend dem Qualitäts- und Ausstattungsstandard des Gesundheitsamtes Gladbeck
3. Anmietung des 2-geschossigen Gebäudes durch den Kreis Recklinghausen zu marktüblichen Bedingungen (Mietvertragsdauer 15 Jahre)

Da die Lösungsansätze aus Sicht der Verwaltung vorteilhaft sind, werden zurzeit die Verhandlungen mit dem Ziel einer beschlussreifen Vorlage weitergeführt.

Der jetzige Verhandlungsstand lässt noch keine verbindlichen Aussagen zu.

Endgültige Ergebnisse mit einem belastbaren Beschlussvorschlag (Abriss oder Verkauf mit Rückmietung der neu zu erstellenden Nutzflächen für den Fachdienst 53) können für die Sitzung des Kreisausschusses am 04.03.2013 in Aussicht gestellt werden.