

Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2017-000111

öffentlich

Az.: 022.3, 880.29

Verantwortlich: Jürgen Roth



Sitzung am: 27.04.2017

TOP: 8

Bachstraße 38

- Abbruch und weitere Planung

Sachverständige: Herr Broghammer

Befangen: --

Sachstandsbericht:

Das Gebäude Bachstraße 38 ist nach den beiden Gutachten baulich nur mit erheblichem Aufwand zu erhalten. In der Gemeinderatssitzung war die Meinung klar, dass wir den Abbruch des Gebäudes vornehmen. Nach den derzeitigen ersten Angeboten werden wir zwischen 30.000 und 35.000 € Kosten liegen. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und somit im vereinfachten Verfahren zu bearbeiten.

Die Frage der Nachnutzung wird sich jetzt jedoch klar stellen. Die Varianten gliedern sich auf in Eigennutzung und Verkauf.

Beim Verkauf des Grundstückes könnten auch die Kosten für den Abbruch in Abzug gebracht werden. Dann wären die Folgearbeiten und -kosten nicht in der Verantwortung der Gemeinde, sondern bei dem Käufer.

Wenn wir das Gelände selber nutzen möchten, wäre eine Idee die Schaffung der Räumlichkeiten für Ärzte in ein neu zu erstellendes Gebäude unter zu bringen. Dann wären zwei Praxen und eine Ganztagesgruppe/Wohnungen denkbar.

Der Vorteil dieser eigenen Lösung wäre, dass der Zeitverzug durch den Konflikt mit dem Baurechtsamt/Landesdenkmalamt wegen des Abbruchs vom Marielehaus nicht mit dem Projekt zur Schaffung von Praxisräumen kollidiert. Allerdings müsste diese neue Konzeption mit den Beteiligten noch besprochen werden. Ein großer Vorteil wäre auch die Anbindung durch die Haltestelle und die doch noch zentrale Position in der Bachstraße.

Die Kosten dafür müssten dann aus dem Projekt Marielehaus herausgenommen und dem Projekt zugeschlagen werden. Somit erhöht sich der Anteil der Privaten am Marielehaus entsprechend.

Die ursprüngliche Konzeption eines zentrumnahen Gebäudes mit vielfältigen Angeboten und Praxen am Platz müsste dann räumlich verschoben und aufgeteilt werden. Wir trennen dann betreutes Wohnen und ärztliche Versorgung/Pflege räumlich.

In Anbetracht der Unbelehrbarkeit des Landesdenkmalamtes und der mangelnden Bereitschaft zur Zusammenarbeit wird dies eine sicherlich andauernde Zeitlinie benötigen. Mit Blick auf die bisherige Entwicklung und die Erwartungshaltung, wie auch den hohen Bedarf der Bürgerinnen und Bürger an der Lösung des Problems wird nach Auffassung der Verwaltung diese Entwicklung zu präferieren sein.

Im Marielehaus würde dann Platz für weitere 5-7 Wohnungen entstehen können. Zum Abbruch des Hauses stehen jedoch aus Sicht der Verwaltung und der Sachkundigen keine Alternativen zur Verfügung. Wenn doch, werden Sie mit hohen Mehrinvestitionen rechnen müssen, um das Projekt umsetzen zu können.

Das Gebäude Bachstraße 38 ist nach den beiden Gutachten baulich nur mit erheblichem Aufwand zu erhalten. In der Gemeinderatssitzung war die Meinung klar, dass wir den Abbruch des Gebäudes vornehmen. Nach den derzeitigen ersten Angeboten werden wir zwischen 30.000 und 35.000 € Kosten liegen. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und somit im vereinfachten Verfahren zu bearbeiten.

Die Frage der Nachnutzung wird sich jetzt jedoch klar stellen. Die Varianten gliedern sich auf in Eigennutzung und Verkauf.

Beim Verkauf des Grundstückes könnten auch die Kosten für den Abbruch in Abzug gebracht werden. Dann wären die Folgearbeiten und -kosten nicht in der Verantwortung der Gemeinde, sondern bei dem Käufer.

Wenn wir das Gelände selber nutzen möchten, wäre eine Idee die Schaffung der Räumlichkeiten für Ärzte in ein neu zu erstellendes Gebäude unter zu bringen. Dann wären zwei Praxen und eine Ganztagesgruppe/Wohnungen denkbar.

Der Vorteil dieser eigenen Lösung wäre, dass der Zeitverzug durch den Konflikt mit dem Baurechtsamt/Landesdenkmalamt wegen des Abbruchs vom Marielehaus nicht mit dem Projekt zur Schaffung von Praxisräumen kollidiert. Allerdings müsste diese neue Konzeption mit den Beteiligten noch besprochen werden. Ein großer Vorteil wäre auch die Anbindung durch die Haltestelle und die doch noch zentrale Position in der Bachstraße.

Die Kosten dafür müssten dann aus dem Projekt Marielehaus herausgenommen und dem Projekt zugeschlagen werden. Somit erhöht sich der Anteil der Privaten am Marielehaus entsprechend.

Die ursprüngliche Konzeption eines zentrumnahen Gebäudes mit vielfältigen Angeboten und Praxen am Platz müsste dann räumlich verschoben und aufgeteilt werden. Wir trennen dann betreutes Wohnen und ärztliche Versorgung/Pflege räumlich.

In Anbetracht der Unbelehrbarkeit des Landesdenkmalamtes und der mangelnden Bereitschaft zur Zusammenarbeit wird dies eine sicherlich andauernde Zeitlinie benötigen. Mit Blick auf die bisherige Entwicklung und die Erwartungshaltung, wie auch den hohen Bedarf der Bürgerinnen und Bürger an der Lösung des Problems wird nach Auffassung der Verwaltung diese Entwicklung zu präferieren sein.

Im Marielehaus würde dann Platz für weitere 5-7 Wohnungen entstehen können. Zum Abbruch des Hauses stehen jedoch aus Sicht der Verwaltung und der Sachkundigen keine Alternativen zur Verfügung. Wenn doch, werden Sie mit hohen Mehrinvestitionen rechnen müssen, um das Projekt umsetzen zu können.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt nach dem Abbruch des Gebäudes die Fläche mit einem Neubau optimal auszunutzen. Die Verwaltung wird beauftragt mit einem Architekten/Bauträger Kontakt aufzunehmen, um entsprechende Ideen auszuarbeiten. Diese sollen dann im Gemeinderat im 1. Halbjahr vorgestellt werden.

Unabhängig davon wird der Abbruch der Gebäude vorangetrieben. Entsprechende Mittel werden zur Verfügung gestellt. Eine Vergabe an den günstigsten Bieter kann die Verwaltung nach Genehmigung des Abbruchartrages vornehmen.

