

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	20.06.2017
Rat	27.06.2017

## **Prüfung des vorzeitigen Abbruchs des Bürgerhauses Gruitzen, Düsseldorf Straße**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Abbruch des Bürgerhauses Gruitzen erfolgt im Jahr 2018 nach Genehmigung des Haushaltes.
2. Die notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 € werden in den Haushaltsplanungen 2018 berücksichtigt.

### **Anlass:**

Mit Schreiben vom 12.7.2016 beantragte die CDU-Ratsfraktion:

„... Wir bitten die Verwaltung zu prüfen, ob nicht ein baldiger Abriss des Gebäudes (ehemaliges Bürgerhaus Gruitzen, Düsseldorf Str.) in Angriff genommen werden sollte. In diesem Rahmen sollten die Kosten für den Abriss kalkuliert und eine Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt werden. ...“

Der Antrag wurde in der Sitzung des SUVA am 29.9.2016 beraten und einstimmig zur Kenntnis genommen.

### **Abbruch- und Entsorgungskonzept:**

Bei dem Gebäudekomplex des ehemaligen Bürgerhauses handelt es sich um ein Gebäude, bei dessen Abbruch diverse nicht alltägliche Randbedingungen zu berücksichtigen sind (statisch unsichere, unkonventionelle Dachkonstruktion, großes Betonvolumen des ehemaligen Schwimmbekens, Untersuchung auf mögliche Schadstoffbelastungen u.v.m.). Daher schaltete die Verwaltung zur Erstellung des Abbruch- und Entsorgungskonzeptes und der Kostenschätzung ein externes Fachingenieurbüro ein. Das Gebäude und die örtlichen Gegebenheiten wurden qualifiziert untersucht. Die Ergebnisse liegen nun vor.

Die Abbruchkosten werden auf 300.000 € geschätzt.

### **Zustand des Gebäudes und laufende Kosten**

Der Gebäudekomplex des Bürgerhauses ist zunehmend baufällig. Die Dächer sind nunmehr großflächig undicht, Teile davon drohen bei starken Regenfällen oder Schneelast ins Gebäude zu stürzen. Aus Sicherheitsgründen musste bereits ein Teil des Außengeländes mit einem Bauzaun abgesichert werden.

Obwohl die Zugänge und Fenster verbarrikiert wurden, dringen Unbefugte immer wieder unter Einsatz gröbster Gewalt ins Gebäude ein und marodieren dort im Inneren herum. Auch bei der Fassade gibt es immer wieder Graffiti-Schmierereien und andere Vandalismus-Schäden.

Im Leerstand entstehen jährlich ca. 5.000 € Betriebskosten (Steuern und Gebühren) und mindestens jährlich 5.000 € Kosten zur Beseitigung der Vandalismusschäden und Sicherungsmaßnahmen, ggfls. mit steigender Tendenz.

### **Finanzielle Auswirkungen / Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:**

Im Haushalt 2017 sind für den Abriss des Bürgerhauses keinerlei Mittel eingestellt. Aufgrund der laufenden Kosten schlägt die Verwaltung vor, den Abbruch in die Haushaltsplanberatungen 2018 aufzunehmen.

Eine Wirtschaftlichkeit des Abbruchs ist gegeben, wenn der Verkaufserlös bei Vermarktung des Grundstücks über dem momentanen Buchwert zuzüglich der Abbruchkosten liegt. Die Größe des Grundstückes beträgt 5.220 m<sup>2</sup>. Somit entstehen Abbruchkosten i.H. von rd. 58 €/m<sup>2</sup>. Nach Einschätzung der Verwaltung ist davon auszugehen, dass ein entsprechend höherer Verkaufserlös erzielt werden kann.

*Verfasser: Frau Ute Eden, Leiterin Gebäudemanagement*