

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	04.10.2021
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.11.2021

Beantwortung der Fragen zu TOP 6.2 – „Sachstand Hallen Kalk – Gemeinwohlorientierte Entwicklung des Osthofs,, (1856/2021)

Herr Hagedorn bittet um Beantwortung folgender Fragen zu TOP 6.2 – „Sachstand Hallen Kalk – Gemeinwohlorientierte Entwicklung des Osthofs“ (1856/2021)

1. Wann ist denn nun mit den Ergebnissen der Bauzustandsuntersuchung zu rechnen? Wie ist der Zeitplan für das darauf aufbauende Wertermittlungsgutachten? Darüber schweigt ihre Mitteilung leider oder wird auch dies im September 2021 – also jetzt bald – vorgelegt?
2. Sie schlagen uns hier weiter vor, den „Osthof“ insgesamt – mit Ausnahme der Halle 70 – zu vergeben. Noch nicht ganz klar wird, was der Hintergrund ist, außer dass es für die Verwaltung bequemer ist, ein Grundstück als mehrere Grundstücke zu vergeben. Sie erwähnten auch einmal Erschließungsgründe. Gäbe es Alternativen hierzu, die sich auch eher an den Bedürfnissen der beabsichtigten Akteure orientieren und werden Sie bei der finalen Beschlussfassung über die genannten Vergabe- und Vermarktungsstrategie Alternativen vorschlagen?
3. Die Halle 60 steht nach wie vor leer – gibt es hier einen Stand, wie die Verwaltung eine Nutzung hierfür akquirieren möchte? Nachdem der BMX-Dirt Track weichen musste, gebietet es sich meiner Meinung nach, hier möglichst ein Angebot für Jugendliche zu schaffen. Vielleicht ist hier eine Beteiligung der Jugendlichen des Stadtteils – v.a. der Dirt-Track-Nutzer – ratsam. Gibt es hierzu etwas Konkretes?
4. Und letztlich der (mögliche) Flächenkonflikt in der Immobilie Dillenburger Str. 65-67 zwischen Kreativhaus und Kulturhof: Die Vorlage nennt hier abermals nur das Kreativhaus. Wir als SPD-Fraktion möchten an dieser Stelle noch einmal klar machen: Ja, ein Kreativhaus in Kalk ist eine gute Sache. Allerdings darf es nicht dazu führen, dass dem Kulturhof Kalk Flächen genommen werden, die es zum wirtschaftlichen Betrieb ihres Projektes benötigt. Und dies setzte nach dem Konzept stets Flächen in der besagten, angrenzenden Immobilie voraus, um sie zur Einnahmenerzielung zu vermieten, etwa für Bandräume, Ateliers und ähnliches. Wir warten immer noch auf eine Antwort der Verwaltung, inwieweit beides, Kreativhaus und Kulturhof, in der Immobilie möglich sein soll.

1. Stellungnahme der Verwaltung

1. Zum Zeitplan der Bauzustandsuntersuchung und der Wertermittlungsgutachten

Zu 1:

Die Bauzustandsuntersuchung wurde durch die Gebäudewirtschaft und das Amt für Umwelt und Verbraucherschutz beauftragt. Die Begutachtung wird aktuell in eng aufeinander abgestimmten Einzelverfahren durchgeführt. So werden derzeit z.B. die Ergebnisse der Kernbohrungen für das Bodengutachten analysiert. Für das notwendige Betongutachten erfolgt die Beauftragung nach Auswertung der vorliegenden Angebote in Kürze. Darauf aufbauend kann dann das Statik-Gutachten bearbeitet werden. Erst wenn alle Ergebnisse der Einzelprüfungen vorliegen, kann ein abschließendes Gesamtgutachten vorgelegt werden. Wegen der Komplexität der Objekte (3 Bürogebäude, 6 Hallen) und dem erheblichen Sanierungstau der baulichen Anlagen, ist mit der Vorlage des Gesamtgutachtens voraussichtlich erst innerhalb des 1. Quartals 2022 zu rechnen.

Das Wertermittlungsgutachten wird zwischenzeitlich zur Vereinfachung auf Basis des Bodenrichtwertes erstellt. Das Ergebnis dieser Wertermittlung wird voraussichtlich bis Ende September 2021 vorliegen.

2. Vergabe „Bereich Osthof“ insgesamt – mit Ausnahme der Halle 70 / versus Vergabe von mehreren Grundstücken / Alternativen zur Vergabe- und Vermarktungsstrategie

Zu 2:

Die Herausforderung der Entwicklung der Hallen Kalk ist, eine kleinteilige und vielfältige gemeinwohlorientierte Nutzungsstruktur in einem Objekt zu platzieren, das als Gesamtobjekt in Bezug auf Erschließung, Haustechnik und Architektur große innere Abhängigkeiten aufweist und außerdem durch teilweisen Denkmalschutz eine professionelle Unterhaltung und einen behutsamen Umgang mit der Bausubstanz erfordert. Die Hallen Kalk benötigen somit einen strukturellen Rahmen, der auch liegenschaftliche Verantwortung übernimmt. Diese Trägerschaft kann dann die Nutzungen der gemeinwohlorientierten Einzelprojekte möglich machen und die immobilienwirtschaftliche Gesamtverantwortung übernehmen, zu der kleinere Einzelträger fachlich nicht aufgestellt sind.

Im Detail ist somit die Vergabe des „Bereiches Osthof“ an einen Träger zu empfehlen und birgt die folgenden Vorteile gegenüber einer kleinteiligen Vergabe:

- Bessere Koordination übergeordneter Aufgaben wie Bodensanierung, Erschließung, und Instandhaltung
- Trägerschaft die eine abgestimmte Vielfalt der gemeinwohlorientierten Nutzungen gewährt und garantiert und diese z. B. bei der Öffentlichkeitsarbeit nach außen vertreten kann
- Möglichkeit der Querfinanzierung defizitärer Einzelobjekte aufgrund des Sanierungstaus
- Vermeidung aufwendiger Vereinbarungen zu den vielfältigen Abhängigkeiten der Gebäude zueinander (Erschließung, Ver- und Entsorgung, sonstige Gemeinschaftsflächen)
- Ein verantwortlicher Ansprechpartner für alle Beteiligten (Grundstückseigentümerin wie Nutzer*innen)

3. Leerstand Halle 60 / aktueller Stand Nutzung / Angebot Jugendliche

Zu 3:

Auch die Halle 60 gehört zum Bereich östlich der Halle 70/„Bereich Osthof“ und ist somit Teil des Entwicklungsprozesses, der im Dialog mit den Akteur*innen stattfindet. Aus den Reihen der Akteurskonferenz besteht grundsätzlich Interesse, auch die Halle 60 mit einer Nutzung zu versehen. Die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine an Jugendliche gerichtete Nutzung sind gegeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nr.70449/09 setzt auf der Fläche, die die Halle 60 umfasst, eine Nutzung für den Gemeinbedarf –Jugendeinrichtung – fest. Hierbei muss die besondere Erschließungsproblematik der Halle 60, die im Norden an eine öffentliche Grünfläche angrenzt, von Süden ermöglicht werden und sie ist daher nur im Gesamtkontext des „Bereichs Osthof“ entwickelbar.

4. Kreativhaus / Kulturhof

Zu 4:

Die Mitteilung beschreibt u. a. die Durchführung des Dialogprozesses, dessen Inhalt es ist, den Osthof gemeinwohlorientiert zu entwickeln. Das Gebäude Dillenburger Straße 65-67 ist Teil des „Bereichs Osthof“ und somit auch Teil der Entwicklung, die gemeinsam mit der Akteurskonferenz, in welcher auch der Kulturhof e.V. vertreten ist, im Rahmen des Dialogprozesses besprochen wird.

Das Vorhaben „Kreativhaus“ wurde bereits 2018 beschlossen (AN/1456/2018), um für diverse Kreativszenen Arbeits- und Veranstaltungsräume zu erschwinglichen Nutzungsentgelten zur Verfügung stellen zu können. Vor diesem Hintergrund werden derzeit keine entgegengesetzten Beschlüsse gesehen. Vielmehr ergänzen und präzisieren die von den unterschiedlichen Gremien getroffenen Beschlüsse bestimmte fachliche Fragestellungen und Planungskonzeptionen.

Ferner beinhaltet der Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 20.08.2020 den Auftrag einer genaueren Bauzustandserhebung für das Gebäude Dillenburger Straße 65-67. Diese Untersuchung stellt noch keine verbindliche Grundlage für eine konkrete Vergabe oder Verwendung dar dennoch ist sie für alle am Objekt interessierten Akteur*innen eine wichtige Grundlage für zukünftige Entscheidungen.

Es war und ist Ziel, gemeinsam mit den lokalen Akteur*innen, die konzeptionellen Nutzungen für den Gesamtbereich weiter zu entwickeln. Ein Kreativhaus soll gemäß der getroffenen Beschlüsse zur weiteren Entwicklung der Hallen Kalk durchaus, sofern die Anforderungen an eine gemeinwohlorientierte Nutzung erfüllt werden, im Rahmen der weiteren Gespräche weitere Berücksichtigung finden.

Gez. Greitemann i.V. für Dez. IX