

## Mitteilungsvorlage

Antwort auf die Anfrage von Ratsmitglied Stamm zum Ankauf Alleestr. 21-25

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	07.11.2024	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

### Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation  
1.28 Gebäudemanagement  
1.44 Kommunales Bildungszentrum

### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten  
entfällt

### Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

**Zeit- und Personalkostenaufwand**

3 Std/ 400 €

**Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

- 1. Für die Umsetzung des Projekts ist ein Zeitraum von 5-7 Jahren vorgesehen. Welche konkreten Schritte werden unternommen, um eine zügige und reibungslose Realisierung zu gewährleisten?*

Der Umsetzungszeitraum ergibt sich aus den anstehenden Gutachten, Planungsprozessen und Baumaßnahmen, die nach derzeitiger Kenntnis wie folgt angestrebt werden:

- Bedarfsermittlung und erstes Nutzungskonzept wird z.Z. bereits erarbeitet und bis Ende des Jahres fertiggestellt.
- Ausschreibung und Vergabe Gebäudegutachten (Prüfung Sanierungsfähigkeit) – Dauer ca. 3-4 Monate
- Erstellung des Gutachtens – Dauer ca. 6-8 Monate
- In dieser Zeit wird die Reinigung der Fassade und weitere Maßnahmen zur Herstellung von Sauberkeit und Ordnung durchgeführt werden.
- Außerdem können in dieser Zeit die Arbeiten für die Entrümpelung und Trocknung des Gebäudes durchgeführt werden
- Nach Vorliegen des Gutachtens: Beratung und Entscheidung über Sanierung Bestandsgebäude oder Abriss/Neubau
- Nach der Entscheidung: Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen (z.B. über einen Wettbewerb oder durch eine zweistufige Planerausschreibung) – Dauer je nach Verfahren 8-12 Monate
- Im Falle der Entscheidung zugunsten Abriss/Neubau kann parallel zur Neubauplanung die Durchführung der Abrissmaßnahme vorbereitet und umgesetzt werden.
- Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung entweder für die Gebäudemodernisierung oder einen Neubau – Dauer ca. 18-20 Monate
- Stellung Förderantrag für die Baumaßnahmen (Sanierung oder Abriss/Neubau)
- Ausschreibung der Bauleistungen (i.d.R. Gewerke weise) und Baudurchführung

*Ist nach dem Erwerb die Vergabe an einen Totalunternehmer vorgesehen und würde ein solcher Schritt einen Antrag aus den Reihen der Politik erfordern?*

Eine Vergabe an einen Totalunternehmer ist nicht vorgesehen und ist förderrechtlich nicht der Regelfall, sondern allenfalls in nachweislichen Ausnahmefällen zulässig. So ist unter hohen Anforderungen die einzelfallbezogene wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit einer Vergabe an einen Totalunternehmer bzw. an einen Generalübernehmer gegenüber dem Regelfall der gewerkweise Ausschreibung und Vergabe nachzuweisen.

- 2. Da der Zustand des Gebäudes noch unklar ist bleibt offen, ob eine Sanierung möglich ist oder ein Abriss mit anschließendem Neubau notwendig wird. Nach dem Erwerb wären weitere Investitionen für einen Umbau oder Neubau erforderlich. Gibt es bereits erste Einschätzungen zu den Kosten, die für beide Szenarien anfallen würden?*

Im Städtebauförderungsantrag (vgl. DS 16/5092) wurden die Kosten auf einen Neubau Stand 2021 zzgl. eines Index für Baukostensteigerungen, MwSt. und weiteren Zusatzkosten

geschätzt. Die Kosten werden im Rahmen des Gebäudegutachtens und der weiteren Planungsphasen konkretisiert.

3. *Die Finanzierung des Projekts ist maßgeblich von Fördermitteln abhängig. Können Fördermittel aus der Städtebauförderung ausschließlich für die Nutzung als „Dritten Ort“ und Gemeinbedarfseinrichtungen beantragt werden?*

Zunächst ist anzumerken, dass die Neuausrichtung der Städtebauförderrichtlinie von 2023 keine einzelnen Projekte mehr fördert, sondern die Gesamtmaßnahme (vgl. DS 16/4801 und 16/5092).

Die Städtebauförderrichtlinie gibt die Möglichkeit zur Nutzung von Fördermitteln bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Dabei handelt es sich um den öffentlichen Zweck dienende bauliche Anlagen und Einrichtung der Gemeinde oder Dritter anstelle der Gemeinde, die die soziale, kulturelle oder verwaltungsinterne Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes gewährleisten. Für andere Gebäude können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur in Einzelfällen gefördert werden. Dies entspricht nicht der Zielsetzung der Stadt Remscheid für das Objekt

4. *Für die nachhaltige Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen ist eine Bedarfsanalyse erforderlich. Welche Untersuchungen oder Nachweise zur Nachfrage nach der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung in der unteren Alleestraße liegen vor?*

Derzeit wird innerhalb der Verwaltung unter Mitwirkung des Sanierungsträgers ein Nutzungskonzept erarbeitet (vgl. Antwort Frage 1). Daraus ergab sich bislang, dass durch die beteiligten Fachdienste der Bedarf an Flächen und Räumlichkeiten mit publikumswirksamen Angeboten gedeckt werden könnte. Konkrete, weitere Details befinden sich bis Jahresende in der Abstimmung. Es wird an dieser Stelle auch auf die Drucksachen 16/6539 und 16/6644 verwiesen.

5. *Da für den neuen Standort auch Angebote der VHS vorgesehen sind, gibt es Überlegungen die angemieteten VHS-Räume in den Allee Arkaden abzumieten?*

Nein, derartige Überlegungen gibt es nicht. In den derzeit für die VHS angemieteten Räumlichkeiten im Gebäude Allee Arkaden sind in erster Linie die Lehrgänge des Zweiten Bildungswegs (also die Lehrgänge zum nachträglichen Erwerb des Ersten Schulabschlusses und des Erweiterten Ersten Schulabschlusses) sowie die VHS-Integrationskurse mit Kinderbetreuung untergebracht. Nach jetzigem Stand der Überlegungen soll keiner der beiden Bereiche – die, da sie wunderbar ineinandergreifen, auch künftig gemeinsam beheimatet sein sollten – an den Standort Sinn Leffers ziehen. Hier könnte sich die Verwaltung – im Sinne der Idee, einen zentralen Punkt innerhalb der Stadt zu schaffen, der für wirklich alle Remscheiderinnen und Remscheider (das heißt nicht nur für Schüler\*innen und Zugewanderte) zugänglich und attraktiv ist, eher vorstellen, diejenigen VHS-Angebote stattfinden zu lassen, die originär den Kern der Einrichtung ausmachen. Dies sind Angebote zur politischen Bildung, Angebote in den Bereichen Gesundheit, Entspannung, Persönlichkeitsentwicklung, Fremdsprachen, berufliche Qualifizierung/EDV sowie kulturelle Bildung und Bildung für Nachhaltige Entwicklung (BNE).

6. *Gab oder gibt es seitens des derzeitigen Eigentümers Überlegungen oder Ideen zur Eigenentwicklung der Immobilie? Falls ja, welche konkreten Pläne oder Ansätze wurden dabei in Betracht gezogen?*

Die Eigentümer haben sowohl gegenüber der Verwaltung als auch gegenüber der DSK mehrfach ihr Interesse und ihre Bereitschaft bekundet, das Objekt entweder für eine kommerzielle Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) oder auch den Anforderungen der Stadt entsprechend als öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung umzubauen und anschließend an die Stadt zu vermieten. Dabei sind die Eigentümer nach eigenem Bekunden davon ausgegangen,

dass eine Sanierung bzw. ein Umbau im Bestand möglich sei. Konkrete Pläne oder Umbaukonzepte sind der Verwaltung und der DSK nicht vorgelegt worden. Für die Erarbeitung solcher Pläne sah der Eigentümer auch keine Veranlassung, da beide Varianten nicht den Zielen der Stadt entsprachen, das Objekt zu erwerben und selbst zugunsten einer Gemeinbedarfseinrichtung umzubauen.

In Vertretung

Heinze  
Beigeordneter

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister