

Beschlussvorlage
BV/2020/0417



Beratungsfolge und Sitzungstermine

N	09.09.2020	Ortsrat St. Ingbert-Mitte
N	15.09.2020	Bau- und Werksausschuss
Ö	29.09.2020	Stadtrat

Altes Hallenbad

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, Voruntersuchungen und Vorbereitungen (inkl. vergaberechtlicher) zu beauftragen, die zum Abriss des "Alten Hallenbades" erforderlich sind.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Investorenwettbewerb vorzubereiten.

Erläuterungen

Altes Hallenbad

Nachdem die Stadt am 16.07.2020 gegenüber der G+G GbR aus bekannten Gründen den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hat, stellt sich nun die Frage nach der weiteren Vorgehensweise.

Eine Sanierung und Umnutzung der Spezialimmobilie "Altes Hallenbad" erscheint aufgrund der schlechten Bausubstanz sowie der für mögliche andere Zwecke gänzlich ungeeigneten Gebäudestruktur völlig unverhältnismäßig und ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Der Abriss ist unumgänglich.

Aufgrund sich zunehmend häufender Einbrüche durch Unbefugte in das Gebäude, die neben Vandalismus und Brandstiftung sowie akuter Einsturzgefährdung in bestimmten Bereichen insbesondere auch mit Gefährdungen für Leib und Leben der jeweiligen Personen einhergehen, besteht zwischenzeitlich Gefahr in Verzug. Die Häufung dieser Vorgänge ist in Polizeiberichten dokumentiert.

Eine vollständige Sicherung des Gebäudes, die unbefugtes Betreten in Gänze unmöglich macht, kann nicht hinreichend gewährleistet werden.

Es ist somit notwendig, auf einen zügigen Rückbau des Gebäudes hinzuwirken – die Veranlassung und Durchführung des Abbruchs durch die Stadt in eigener Regie stellt hierbei eine reale Option dar.

Die Möglichkeit einer Bezuschussung der Maßnahme durch die Städtebauförderung wird derzeit geprüft.

Erforderliche vorlaufende Arbeiten sind die Aktualisierung des in 2008 durch WPW-Ingenieure erstellten Schadstoffkatasters sowie die Erstellung eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes, das die besonderen Rahmenbedingungen – Lage des Objektes in der Wasserschutzzone – berücksichtigt und die Grundlage der notwendigen Abstimmung der Maßnahme mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz darstellt. Erst mit diesen Unterlagen und nach erfolgter Abstimmung können die für den Abbruch erforderlichen Kosten ermittelt werden. Im weiteren Verlauf ist sodann zur Einholung von Vergleichsangeboten oder zur Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses erforderlich. Vor Beginn der Abbruchmaßnahme ist die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens an der umgebenden Bebauung erforderlich.

Der Rückbau des Gebäudes durch die Stadt selbst erscheint kurzfristiger möglich zu sein als durch einen Investor, der erst in einem Ausschreibungsverfahren gefunden werden muss und erst danach mit den eigentlichen Planungen beginnt.

Es könnte somit in absehbarer Zeit möglich sein, nach nunmehr fast 20 Jahren Leerstand und Verfall den Schandfleck an dieser prominenten Stelle endlich und endgültig zu beseitigen.

Zur weiteren Entwicklung des Areals schlägt die Verwaltung die Veräußerung des nun baureifen Grundstückes an einen Investor vor, der hierdurch maximale Planungsfreiheit und Kostensicherheit hat. Es wird die Durchführung eines Investorenwettbewerbes vorgeschlagen. In diesem Verfahren soll der beste städtebauliche als auch architektonische Entwurf zur Entwicklung dieses Standortes gefunden werden. Die Beteiligung von Investoren gewährleistet eine realistische und zügige Umsetzung des Projektes.

Das entscheidende Beurteilungs- und Entscheidungskriterium wird die Qualität des vorgestellten Konzeptes sein. Der Kaufpreis für das städtische Grundstück spielt bei der Bewertung eine nachgeordnete Rolle und wird nicht im Wettbewerb ermittelt, sondern auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens des Kreisgutachterausschusses als Festpreis vorgegeben.

Das vorhandene Verkehrswertgutachten des Kreisgutachterausschusses aus dem Jahre 2012 muss aktualisiert werden.

Die einzelnen Inhalte der Wettbewerbsausschreibung werden dem Ausschuss zu gegebener Zeit zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Es ist die Beauftragung der verfahrenstechnischen und juristischen Wettbewerbsbetreuung erforderlich.