

Gemeinde **Titz**

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Nr.: 117/2014

Zur Beratung in
öffentlicher Sitzung

FB 1
Michael Biermanns
02463-659-42

18.08.2014

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Gemeinde- und Strukturentwicklung

02.09.2014

Rat

11.09.2014

Betreff

Städtebauliche Entwicklung der Ortschaft Müntz nach der Fertigstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses

Beschlussvorschlag

1. Die nachfolgende Sachverhaltsdarstellung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird gebeten, konkretisierte Kosten für den Abriss der alten Schule in Müntz zu ermitteln und diese im Haushaltsplanentwurf 2015 darzustellen.
3. Die Nachfolgegestaltung des Platzes vor der Bürgerhalle Müntz soll unter weitgehender Einbeziehung der Müntzer Dorfgemeinschaft vorgenommen werden. Hierzu wird die Verwaltung gebeten, im Vorfeld einer Entscheidung durch den Gemeinderat erste skizzenhafte Entwürfe zu erstellen und diese mit der Dorfgemeinschaft zu diskutieren.

Begründung/Sachverhalt

siehe Seite 2

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Gesamtkosten	jährl. Kosten:	jährl. Einnahmen:
Haushaltsmittel stehen bereit:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (s. Beschlussentwurf)
bei Produkt:		
Der Kämmerer ist einverstanden:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (Begründung: s. Anlage)

Begründung/Sachverhalt:

a) Ausgangs- und Beschlusslage:

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Josefshaus-Geländes hat der Gemeinderat am 28. Februar 2013 ... folgende Beschlüsse gefasst:

- Das (...) Konzept für den Neubau eines Feuerwehrstandortes in Müntz auf dem Gelände des ehemaligen Josefshauses an der Ecke Hompescher Straße/Josefstraße wird umgesetzt.
- Im Anschluss an die Standortverlegung der Feuerwehr ist die alte Schule in Müntz abzubauen und das freie Gelände vor der Müntzer Bürgerhalle neu zu gestalten.
- Die hierfür erforderlichen Mittel werden in der sich aus der Begründung dieser Sitzungsvorlage sowie der dieser Vorlage beigelegten Kostenaufstellung in den Haushaltsplänen 2013 und ff. eingestellt.
- Mit der Realisierung des Neubaus des Feuerwehrstandorts sowie der Neuordnung der Fläche vor der Bürgerhalle in Müntz wird die Gemeindeentwicklungs- und Dienstleistungsgesellschaft der Gemeinde Titz mbH (GET) beauftragt.
- Für den geplanten Neubau eines Feuerwehrgerätehauses soll die GET zeitnah ein Ausschreibungsverfahren für die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen durchführen. Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel der Planungsauftrag zu vergeben. Kostenträger ist die Gemeinde Titz.
- Die Entwurfsplanung ist dem Fachausschuss bzw. Gemeinderat vorzustellen und von diesem zu beraten und freizugeben.

Hieraufhin wurden die Architekten- und Ingenieurleistungen für den geplanten Neubau beauftragt und die Planungen in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt im September 2013 vorgestellt und am 2. Oktober 2013 durch den Gemeinderat beschlossen. Mit dem Bau des Feuerwehrgerätehauses wurde am 9. Mai 2014 (symbolischer erster Spatenstich) begonnen.

b) Stand der Bauarbeiten:

Nach dem aufgestellten Bauzeitenplan war die Fertigstellung des Feuerwehrgerätehauses ursprünglich für Anfang Dezember geplant. Aufgrund des zügigen Baufortschritts ist nunmehr mit der Beendigung der Baumaßnahme bereits Ende Oktober zu rechnen. Derzeit wird die Fußbodenheizung im Bereich des Sozialtrakts verlegt und die Tore in der Fahrzeughalle werden montiert. Für die Zeit der jetzt anstehenden Sitzungsrunde ist die Montage der Abgasabsauganlage geplant. Eventuell sind zwar die Außenanlagen aufgrund der nicht vorhersehbaren herbstlichen Witterung bei der Fertigstellung des Gerätehauses noch nicht endgültig hergestellt; dies würde jedoch einer Nutzung und einer Inbetriebnahme des Gebäudes nicht entgegenstehen.

Deshalb wurden mit der Wehrleitung und der Löschgruppe Müntz bereits Gespräche über den Umzug geführt, damit die Einsatzbereitschaft kurzfristig am neuen Standort sichergestellt ist. Die Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrgerätehauses wäre sodann zeitnah nach der Fertigstellung des Bauwerkes für Anfang November geplant. Die offizielle Einweihung des Feuerwehrhauses soll im Rahmen des jährlichen Weihnachtsmarktes der Müntzer Löschgruppe am 13. Dezember 2014 stattfinden.

Mit der Fertigstellung und dem Umzug der Feuerwehr in die neue Unterkunft kann somit noch in diesem Jahr gerechnet werden, so dass der mögliche Abriss der alten Schule näher rückt und die Neugestaltung des dann freien Geländes vor der Müntzer Bürgerhalle zur Entscheidung ansteht.

c) Gebäude der alten Schule:

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses hat der Gemeinderat bereits 2013 grundsätzlich beschlossen, die alte Schule in Müntz abzubauen und das freie Gelände vor der Müntzer Bürgerhalle anschließend neu zu gestalten (siehe „a) Ausgangs- und

Beschlusslage“). Hintergrund hierfür war insbesondere ein ermitteltes Kostenvolumen in Höhe von rund 420.000 Euro für eine etwaige Ertüchtigung des Gebäudes; demgegenüber wurden seinerzeit für den Abbruch und die Freilegung des Grundstücks sowie die Gestaltung des dann freien Platzes vor der Bürgerhalle (z.B. Aufbringung einer wasserdurchlässigen Splittdecke) die Kosten überschlägig und auf der Basis einer im Vergleich mit dem Abriss des Josefshauses vorgenommenen (volumenorientierten) Schätzung mit rund 60.000 Euro beziffert.

In der Vorbereitung dieser Sitzungsvorlage wurden die Kosten für den Rückbau der alten Schule und die Entsiegelung der teerhaltigen Außenfläche aktualisiert ermittelt. Danach belaufen sich die Kosten für den Abriss des Gebäude sowie der Garagen einschließlich fachgerechter Entsorgung auf ca. 65.000 Euro. Eine Rückverfüllung der Keller wird mit ca. 18.000 Euro und eine Entsiegelung der teerhaltigen Schwarzdecke der Außenfläche – einschließlich fachgerechter Entsorgung – mit ca. 24.000 Euro beziffert, insgesamt also mit ca. 107.000 Euro. Die Verwaltung würde weiter zeitnah verbindliche Angebote einholen, u.a. eines Unternehmens, das neben Großbauvorhaben auch Abbruchdienste anbietet (die der Gemeinde vorliegenden, verbindlichen Angebote u.a. zum Abbruch des Silos in der Ortslage Titz sind im Wettbewerb stets die Günstigen gewesen, so dass die Verwaltung von niedrigeren als den genannten Beträgen für die Freilegung des Grundstücks ausgeht).

Im Zuge der fortschreitenden Arbeiten des neuen Feuerwehrgerätehauses und des darüber deutlich werdenden bevorstehenden Umzugs der Löschgruppe Müntz trat Mitte Juni 2014 eine Einwohnerin der Ortschaft an die Gemeindeverwaltung heran und schlug – dem Vernehmen nach stellvertretend auch für einige andere Einwohnerinnen und Einwohner – vor, das Gebäude nicht abzureißen, sondern es einem Unternehmen, das mit der Sanierung von Altbauten vertraut sei, zu einem geringen Verkaufspreis zu überlassen. Hiernach könne das Gebäude privat ertüchtigt und fortan weiter vermietet werden.

Trotz der Beschlusslage zum Abriss des Gebäudes hat die Gemeindeverwaltung der Interessentin über einen Ortstermin in der alten Schule die Möglichkeit einer eigenen Zustandsbesichtigung des Gebäudes eröffnet und dabei, vorausgesetzt, der Gemeinderat sei zu einer Änderung seines ursprünglich gefassten Beschlusses bereit, denkbare Konditionen erörtert. In diesem Zusammenhang wurden neben einer etwaigen Kaufpreisvorstellung die nicht bei einem symbolischen „1 Euro“ liegen könne, insbesondere eine kaufvertraglich gesicherte Vollrenovierungsverpflichtung entsprechend der derzeit geltenden Bau- und Energiesparvorschriften (z.B. Energieeinsparverordnung 2014 – EnEV 2014) und eine vertragliche gesicherte Rückkauflassung von Gebäude und Grundstück für den Fall der Nichtsanierung, um bei Ausbleiben einer adäquaten Renovierung ein Mittel zur Behebung des städtebaulichen Missstands in der Hand zu haben. Ansonsten würde – bei Unterbleiben von Sanierungsarbeiten – auf Dauer eine „Schrottimmoblie“ im Dorfkern von Müntz drohen, gegen die die Gemeinde unmittelbar keine bauordnungsrechtlichen Mittel ergreifen könnte. Hintergrund dieser unabdingbaren Voraussetzungen ist insbesondere die dramatisch schlechte Bausubstanz des Gebäudes; dieser Sitzungsvorlage liegen exemplarisch einige aktuelle Fotos bei, aus denen der Zustand der alten Schule deutlich wird.

Nach dem Besichtigungstermin äußerte die Interessentin zwar weiterhin ihr grundsätzliches Interesse an einem Erwerb der alten Schule mit dem Wunsch der Sanierung. Die geschilderten Auflagen und die Option der Rückkauflassung aber hielt die Initiative von einer weiteren Befassung mit diesem Thema ab, da eine Sanierung unter den genannten Umständen finanziell nicht möglich sei.

Da eine weitere Nutzung des Gebäudes nach dem in Kürze anstehenden Umzug der Löschgruppe ohne eine wirtschaftlich nicht darstellbare Sanierung nicht möglich ist und der unrenovierte Erhalt des Gebäudes unweigerlich einen städtebaulichen Missstand nach sich ziehen würde, sollte die alte Schule – dem bereits gefassten Grundsatzbeschluss des Gemeinderats folgend – zeitnah nach der Inbetriebnahme des neuen Feuerwehrgerätehauses abgebrochen werden. Entsprechende Mittel wird die Verwaltung im Haushaltsplanentwurf 2015 ausweisen.

Vor dem Abbruch des Gebäudes wären die bestehenden Mietverhältnisse für die derzeit noch bewohnte Wohnung in der Schule selbst sowie die Mietverhältnisse der drei im Hinterhof liegenden Garagen zu kündigen. Aufgrund der sehr langen Mietzeit beträgt die Kündigungsfrist

für die Mietwohnung neun Monate und für die Mietgaragen drei Monate. Insofern wäre mit einem Abriss etwa im Sommer bzw. Herbst 2015 zu rechnen. Die Verwaltung würde gleichwohl aber zur Verfahrensbeschleunigung die Möglichkeiten von Vertragsaufhebungen verfolgen.

d) Gestaltung des Platzes vor der Bürgerhalle:

Durch einen Abbruch und eine Neugestaltung des Geländes vor dem Bürgerhaus würde die Bürgerhalle Müntz (als eine der drei großen Veranstaltungshallen in der Gemeinde Titz, zählt man die Aula der PRIMUS-Schule in Titz dazu) sowie der Ortskern selbst eine Attraktivitätssteigerung und -aufwertung erfahren. Mit einer deutlich größeren, optisch hergerichteten Fläche ließen sich für durch die Dorfgemeinschaft und die Vereine der Ortschaft Müntz vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für Veranstaltungen, realisieren. Außerhalb solcher Aktivitäten würde zudem gut erreichbarer, gleichwohl optisch verdeckter, öffentlicher Parkraum in der Ortslage geschaffen, der nicht mit anderen Nutzungen kollidiert. Der im Bereich der Bushaltestelle liegende Bereich könnte zudem als Treff- und Begegnungsort der Dorfgemeinschaft dienen (in der Nähe der Bürgerhalle und der Gaststätte, die ggf. im Sommer dort auch Außen-gastronomie anbieten könnte).

Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fläche sollte die Dorfgemeinschaft um Vorschläge gebeten werden. Die Verwaltung würde als Diskussionsgrundlage skizzenhafte Entwürfe einbringen können.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Bürgermeister
Michael Biermanns	Jürgen Frantzen	Jürgen Frantzen