

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/256/2016/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.08.2016				
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	15.11.2016				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	22.11.2016				
Ortschaftsrat Waldersee	öffentlich	29.11.2016				
Stadtrat	öffentlich	07.12.2016				

Titel:

Maßnahmebeschluss zur Beseitigung von Hochwasserschäden und zum Teilrückbau von Bauwerken auf dem Gelände des ehemaligen Freibades "Rehsumpf"

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss BV/146/2015/VI-65 zum vollständigen Rückbau aller Aufbauten und Anlagen auf dem Grundstück des ehemaligen Freibadgeländes „Rehsumpf“, Gemarkung Dessau, Flur 8, Flurstück 12007 wird aufgehoben.
2. Die Option 4 der Anlage 1, d. h. „Sanierung und Erhalt der Denkmale“, sowie „Beräumung des Geländes von sämtlichen sonstigen Bauwerken“ mit Gesamtkosten von ca. 252.000 € wird beschlossen. Die Finanzierung soll zu 100 % mit Landesmitteln aus der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen über die Beseitigung von Hochwasserschäden“ erfolgen. *Die Brücke wird dabei ausgeklammert und ist nicht Bestandteil der Maßnahme.*
3. *Es werden Verhandlungen mit dem Rehsumpfverein aufgenommen, über eine Nutzung und Pflege des Geländes und der verbleibenden Bauten.*

Gesetzliche Grundlagen:	„Richtlinie Hochwasserschäden Sachsen-Anhalt 2013“, Kommunalverfassungsgesetz, VAO 22 und 41, Vergabegesetz LSA, Denkmalschutzgesetz LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	BV/146/2015/VI-65
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input checked="" type="checkbox"/>	W13
Kultur, Freizeit und Sport	<input checked="" type="checkbox"/>	K01, K07
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input checked="" type="checkbox"/>	L03, L04
Soziales Miteinander	<input checked="" type="checkbox"/>	S02

Vorlage nicht leitbildrelevant	<input type="checkbox"/>
--------------------------------	--------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto: 42410.0961000

Bewilligte Fördermittel bisher: 148.979,00 €

Beantragung Erhöhung Fördermittel auf: 252.000;00 €

Eine Förderung zu 100 % wurde auf der Grundlage der „*Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013*“ in Aussicht gestellt.

Zusammenfassung/Fazit:

Unter Abwägung aller rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte werden die Sanierung der Denkmale mit Landesmitteln und der Rückbau sämtlicher sonstigen Bauwerke auf dem Gelände des Rehsumpfs vorgeschlagen.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Beigeordnete:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung:

Herleitung

Nach dem Hochwasser 2002 wurden die entstandenen Schäden an den Gebäuden auf dem Gelände des Freibades „Rehsumpf“ mit einem Kostenaufwand von über 300.000 € beseitigt. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte noch eine Nutzung des Geländes durch den Verein SG ABUS Dessau e.V. auf Grundlage eines Pachtvertrages mit der Stadt, der aber seitens des Vereins im Jahr 2012 gekündigt worden ist. Für den Verein war bereits zu diesem Zeitpunkt ein wirtschaftlicher Betrieb des Flussbades durch die regelmäßig durch „normales“ Hochwasser auftretenden Schäden, verbunden mit zunehmendem Mitgliederschwund, nicht mehr realisierbar.

Seitens der Stadt wurden Anstrengungen unternommen einen neuen Pächter für das Gesamtareal zu finden, da nur so eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Verkehrssicherung erwartet werden konnte. Angestrebt war ein Erbbaurechtsvertrag mit eigentumsgleichen Rechten, der unter anderem auch die weitere Benutzung/Vermietung der Kabinen beinhaltete. Entsprechende Verhandlungen mit dem Anglerverein Dessau e.V. waren bereits weit fortgeschritten, als 2013 erneut ein Extremhochwasserereignis eintrat.

Da der Ausbau der Hochwasserschutzanlagen um das Areal „Rehsumpf“ durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft abgeschlossen ist und der „Rehsumpf“ mit seinen Gebäuden weiterhin im Überflutungsgebiet liegt, ist davon auszugehen, dass es bei ähnlichen Hochwassern, deren Auftreten aufgrund des Klimawandels und der ertüchtigten Hochwasserschutzanlagen im Oberlauf künftig in kürzeren Abständen prognostiziert wird erneut zu erheblichen Schäden kommen kann. Dies veranlasste den Anglerverein von einem Pachtvertrag Abstand zu nehmen.

Obwohl eine Verpachtung des Areals mangels leistungsfähiger Interessenten nicht möglich war, wurde die Nutzung einzelner Kabinen durch die Verwaltung auch weiterhin geduldet. Die letzte Nutzung wurde allerdings in 2015 aufgegeben.

Vor diesem Hintergrund wurde durch die Verwaltung vorgeschlagen, die Gebäude auf dem Gelände des Rehsumpfs zur Vermeidung von (wiederkehrenden) Kosten nicht mehr zu sanieren, sondern zurückzubauen. An den in der Anlage 2 aufgeführten Gebäuden 1 bis 3 besteht aber denkmalpflegerisches Interesse. Nach Zustimmung der zuständigen kommunalen Gremien wurde für diese 3 Gebäude eine denkmalrechtliche Genehmigung für die Zerstörung beantragt. Für die weiteren Gebäude/Bauwerke 4 bis 10 bedarf es keiner solchen Genehmigung.

Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung der Zerstörung der 3 denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände des Freibades „Rehsumpf“ wurde von der oberen Denkmalbehörde, dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Denkmalschutz mit „Ablehnungsbescheid“ vom 09.06.2016 abgelehnt. Die Stadt Dessau-Roßlau hat gegen den Bescheid nicht geklagt.

Bestehende Optionen

Für den weiteren Umgang mit dem Gelände am Rehsumpf bestehen nun mehrere grundsätzliche Optionen:

1. Sanierung und Erhalt sämtlicher Bauwerke auf dem Gelände. Kostenaufwand ca. 398.000 €. Ein Kostenrisiko von ca. 398.000 € besteht weiter nach jedem Extremhochwasserereignis. Im Rahmen der Leerstandsverwaltung sind die baulichen Anlagen regelmäßig zu kontrollieren und zu sichern.
2. Verbleib der geschädigten denkmalgeschützten Gebäude. Beräumung des Geländes von sämtlichen sonstigen Bauwerken. Der geschätzte Kostenaufwand beträgt ca. 112.000 €. Die teilweise in der Tragfähigkeit stark geschädigten Gebäude sind dann aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahren für Leib und Leben umfänglich gegen unbefugtes Betreten, insbesondere auch der „Balkone“ zu sichern. Im Rahmen der Leerstandsverwaltung sind die Sicherheitseinrichtungen vorzuhalten und zu warten, nach Extremhochwasserereignissen ggf. zu erneuern. Das Kostenrisiko nach Extremhochwasserereignissen reduziert sich (ohne Gebäudesanierung) auf ca. 20.000 €.
3. Sanierung und Erhalt aller für eine Flussbadeanstalt erforderlichen Gebäude. Im Rahmen der Leerstandsverwaltung sind diese regelmäßig zu kontrollieren und zu sichern. Die Gebäude Nrn. 4, 5, 6, 8 und 9 werden zurückgebaut. Der geschätzte Kostenaufwand beträgt ca. 293.000 €, das Kostenrisiko nach Extremhochwasserereignissen reduziert sich auf ca. 238.000 €.
4. Sanierung und Erhalt der Denkmale. Im Rahmen der Leerstandsverwaltung sind diese regelmäßig zu kontrollieren und zu sichern. Beräumung des Geländes von sämtlichen sonstigen Bauwerken. Der geschätzte Kostenaufwand beträgt ca. 252.000 €, das Kostenrisiko nach Extremhochwasserereignissen reduziert sich auf ca. 160.000 €.

Durch die Verwaltung wird die Option 4 als bester Kompromiss von Erfüllung denkmalrechtlicher Pflichten und Wirtschaftlichkeit vorgeschlagen. Beim Einsatz der Mittel wird dabei nicht zwischen Eigenmitteln der Stadt und Landesmitteln unterschieden. Beide Finanzierungen werden gleichsam als „Einsatz von öffentlichen Mitteln“ angesehen.

Die Einreichung eines entsprechenden Änderungsantrages nach Beschlussfassung ist mit der dafür zuständigen Bewilligungsbehörde, dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, bereits vor-abgestimmt. Die Zustimmung zu einer Erhöhung der Finanzmittel, als auch der Verlängerung des Durchführungszeitraumes in das Jahr 2017 hinein, wurde in Aussicht gestellt.

Ergänzung der Vorlage für den Bauausschuss am 22.11.2016

Im Bauausschuss am 16.08.2016 wurde die Vorlage zurückgestellt und ein Moratorium vereinbart. Der Rehsumpfverein erhielt Gelegenheit ein Konzept für den Rehsumpf bis zum 31.10.2016 einzureichen. Die Vorlage soll dann am 22. November erneut aufgerufen und behandelt werden.

Der Verein hat das Konzept termingerecht eingereicht. Es wird als Anlage 6 mit seinen Anlagen 1 bis 6 (bezeichnet als 6.1 bis 6.6) ergänzend zur bisherigen Vorlage ausgereicht. In Anlage 7 sind Hinweise aus Sicht von betroffenen Behörden und Ämtern zusammengetragen worden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass durch die Stadt Dessau-Roßlau keine kommunalen Zuschüsse und Fördermittel in Aussicht gestellt werden können. Dies gilt sowohl für die Sanierungsmaßnahme als auch für Unterhalt und Betrieb.

Im Ergebnis bleibt die Verwaltung bezüglich der Bauten bei Ihrem Beschlussvorschlag vom 08.08.2016. Ausgenommen wird die Brücke, die sich im Landeseigentum befindet (s. Anlage 7). Grundsätzlich sollte versucht werden, mit dem Rehsumpfverein auch unter diesen Randbedingungen eine Vereinbarung zur Nutzung und Pflege der verbleibenden Bauten zu treffen.

Die erforderliche Überarbeitung des Grobablaufplans ist abhängig vom Beschluss des Stadtrates. In jedem Fall soll die Ausführung bis Ende 2017 abgeschlossen sein.

Anlagen

- Anlage 2: Lageplan und Fotos der Gebäude
- Anlage 3: Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen
- Anlage 4: Grobkostenermittlung
- Anlage 5: Grobablaufplan
- Anlage 6: Konzept des Rehsumpfvereins
- Anlage 7: Hinweise der Verwaltung zum Vereinskonzept