

Der Regionaldirektor	REGIONALVERBAND RUHR 
Drucksache Nr.:14/2198-1	

	24.06.2025
Fraktionsanfrage Antwort	öffentlich

Beratungsfolge	Beratungsstatus	Sitzung am	TOP
Verbandsversammlung	zur Kenntnis	04.07.2025	18.1.4.1

**Betreff: Antwort auf die Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:
Modernisierung des RVR-Dienstgebäudes Gutenbergstr. 45/47; Ergebnisse
der Bedarfsanalyse inkl. Changemanagement und immobilienwirtschaftlicher
Analyse**

Anfrage:

Aufgrund der Tragweite einer möglichen Entscheidung haben wir noch Fragen, die wir bitten, bis zur Verbandsversammlung am 4. Juli 2025 zu beantworten:

- Wenn die Gutenbergstraße 47 während der Modernisierung der Kronprinzenstraße 4-6 benötigt wird, warum wird dann die Gutenbergstraße 45 nicht direkt verkauft?
- Welche vorbereitenden Maßnahmen hat die Verwaltung für den Verkauf eingeleitet?
- Wie hoch wird der Erlös der GU 45 in etwa geschätzt?
- Wie stellt sich die Verwaltung den Verkauf der GU 47 vor?
- Wie hoch ist der Sanierungsaufwand in der Gutenbergstraße 47, bevor sie als Ausweichstandort für die KP 4-6 genutzt werden kann?
- Welche Fördermitteln plant die Verwaltung für die Modernisierung der KP 4-6 zu beantragen und wie ist der aktuelle Sachstand bei der Fördermittelakquise?

Antwort:

1. Wenn die Gutenbergstraße 47 während der Modernisierung der Kronprinzenstraße 4-6 benötigt wird, warum wird dann die Gutenbergstraße 45 nicht direkt verkauft?

Für beide Grundstücke bietet sich eine Wohnnutzung als nachhaltige Folgenutzung an. Um eine möglichst effiziente Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sollten diese gemeinsam betrachtet werden, da sich so Synergien und Potenziale bei der Folgenutzung heben lassen. Durch eine gemeinsame Grundstücksnutzung ergeben sich wertvolle Synergien wie z.B. die Ausnutzung von Bautiefen, Baugrenzen oder Stellplatznachweise. Es ist zu erwarten, dass ein Verkauf beider Grundstücke zusammen einen deutlich höheren Verkaufserlös erzielen wird als ein solitärer Verkauf der Grundstücke. Auch während einer temporären Zwischennutzung kann das Grundstück der Gutenbergstr. 45 z.B. als Lagerfläche genutzt werden. Daher wird ein losgelöster und zeitlich vorgezogener Verkauf keinen Vorteil schaffen, sondern eher zu Einschränkungen führen.

2. Welche vorbereitenden Maßnahmen hat die Verwaltung für den Verkauf eingeleitet?

Im Zuge der Standort- und Bedarfsanalyse wurde eine Markteinschätzung zu den Immobilien GU 45-47 ermittelt. Der Grundsatzbeschluss zur Standortentwicklung sowie ein Bau- und Finanzierungsbeschluss für die Modernisierung des Dienstgebäudes Kronprinzenstr. 4-6 und damit verbunden der Beschluss zum Verkauf der Immobilie Gutenbergstr. 45-47 stehen noch aus. Daher wurden bislang keine weiteren Maßnahmen eingeleitet für einen Verkauf eingeleitet, da dies derzeit zu früh erscheint.

3. Wie hoch wird der Erlös der GU 45 in etwa geschätzt?

Veldhoen+company haben im Rahmen der Standort- und Bedarfsanalyse eine Markteinschätzung der Immobilie GU 45-47 durch einen lokalen Makler eingeholt. Der Verkaufspreis der Immobilie ist maßgeblich von der Folgenutzung und dem Standortkonzept abhängig. Hierfür ist es wie oben beschrieben sinnvoll beide Grundstücke gemeinsam zu betrachten und zu beplanen. Der Erlös für den RVR ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Restbuchwert der Immobilie im Anlagevermögen. Der Restbuchwert verringert sich durch Abschreibungen im Zeitverlauf. Da ein Nachnutzungskonzept sowie der Zeitpunkt zum Verkauf noch nicht feststehen lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt ein Erlös nicht seriös ermitteln.

4. Wie stellt sich die Verwaltung den Verkauf der GU 47 vor?

Ein Verkauf soll über ein Interessenbekundungsverfahren erfolgen; ähnlich wie beim Verkauf des ehem. Bahnbetriebswerks in Gelsenkirchen. Ein solches Verfahren wird erst dann eingeleitet, wenn feststeht, wann die Immobilie leergezogen und entbehrlich ist.

5. Wie hoch ist der Sanierungsaufwand in der Gutenbergstraße 47, bevor sie als Ausweichstandort für die KP 4-6 genutzt werden kann?

Der Sanierungsumfang für eine übergangsweise Nutzung soll im Zuge der weiteren Planungen durch den beauftragten Architekten ermittelt werden. Der Aufwand ist abhängig vom Zeitpunkt, der Dauer und insbesondere dem Umfang der Zwischennutzung. Grundsätzlich ist das Gebäude der GU 47 in einem funktionsfähigen Zustand, so dass zu erwarten ist, dass der Aufwand für eine übergangsweise Nutzung überschaubar ist, sofern dies auch kurzfristig umgesetzt wird.

6. Welche Fördermittel plant die Verwaltung für die Modernisierung der KP 4-6 zu beantragen und wie ist der aktuelle Sachstand bei der Fördermittelakquise?

Um zielgerichtet Fördermittel einwerben zu können, ist zunächst eine Entwurfsplanung (Vorentwurfsplanung) erforderlich. Im Zuge der Planungen wird zudem ein Energieberater das Vorhaben mit einem Energiekonzept begleiten, welches u.a. für das Einwerben von Fördermittel (energetische Sanierung, Klimaanpassung) erforderlich ist. Der Umfang und Zugang zu Fördermittel ist daher abhängig von den Planungen sowie der Fördermittelkulisse zum Zeitpunkt der Baumaßnahme. Soweit wie möglich sollen sinnvolle Fördermittel für die Baumaßnahme eingebunden werden. Ähnlich wird bereits auch bei anderen Baumaßnahmen z.B. an den Außenstandorten Heidhof und Bislicher Insel verfahren.

Sachbearbeiter/in	Referat / Referatsleiter/in	Bereich / Beigeordnete/r	Regionaldirektor Garrelt Duin
Rempel, Helena	Seidel, Oliver	Bereich IV Umwelt und Grüne Infrastruktur Frense, Nina	
Akt.zeichen			