



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3674

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 03.01.2017

Nicola Köstens / Andreas Langer
Matthias Abel

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	26.01.2017
Rat	Entscheidung	06.02.2017

Zukunft Areal Overbergstraße - Nachnutzung der ehemaligen Overbergschule

Beschlussvorschlag:

- a.) Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Aufgabe des Pavillons, des WC-Gebäudes und der Turnhalle der ehemaligen Overbergschule sowie der Feuerwehrgebäude an der Overbergstraße.
- b.) Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Erhalt des Gebäudes der ehemaligen Overbergschule sowie deren Umnutzung als VHS.
- c.) Die Verwaltung wird beauftragt, für das verbleibende ehemalige Schulgelände und die Fläche der Feuerwache einen Realisierungswettbewerb mit Bieterverfahren zur Investorenauswahl vorzubereiten und die konkrete Ausgestaltung im Ausschuss für Planung und Verkehr vorzubereiten.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: von Seite

Sachverhalt:

Anlass und Hintergrund

Die Stadt Oelde ist Eigentümerin des innenstadtnahen Areals an der Overbergstraße 4 – 6, auf dem sich derzeit die Feuer- und Rettungswache sowie die ehemalige Overbergschule mit ihren Nebengebäuden befinden. Die Größe der Fläche beträgt insgesamt 9.841 m².

Vor dem Hintergrund des Freiwerdens dieses Areals in städtebaulich hochwertiger Lage und des in Aussicht genommenen Realisierungswettbewerbs für die künftige Folgenutzung wird es erforderlich, die weiteren Parameter für diese Entwicklung festzulegen. Zurzeit sind die Baugrunderkundung (Bodenstatik / evtl. Bodenbelastung), Kampfmittelbeeinflussung und Abrisskosten (Gebäudeschadstoffaufnahme) in der Ermittlung, da dies wesentliche Faktoren für eine Anschlussverwertung sind.

Der planerische Spielraum zur Entwicklung des Areals wird dabei vor allem auch durch die Frage bestimmt, inwieweit der vorhandene bauliche Bestand zu berücksichtigen ist. Hier sind folgende Aspekte maßgeblich:

- Die Feuer- und Rettungswache wird mit der Bezugsfertigkeit der neuen Gebäude an der Wiedenbrücker Straße voraussichtlich im Herbst 2017 verlagert, die Gebäude spätestens bis Ende des Jahres geräumt. Der Altbau Feuerwehr ist abgeschrieben, der „Neubau“ aus den 70iger Jahren hat einen Restbuchwert von 176.000 €. Aufgrund der speziellen Grundrisse und des Zustands der Gebäudesubstanz ist keine angemessene Nutzungsperspektive absehbar.
- In dem ehemaligen Schulpavillon und der ehemaligen Wohnung im Altbau des Feuerwehrhauses sind aktuell Flüchtlinge untergebracht. Durch die bereits erfolgte Anmietung von Immobilien steht alternativer Wohnraum zur Verfügung. Der Pavillon ist abgeschrieben, mit der Verlagerung der Feuer- und Rettungswache erlischt auch die Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterbringung. Auch hier gibt es keine Nutzungsperspektive.
- Die Turnhalle wird derzeit von der auslaufenden Theodor-Heuss-Schule im Rahmen des Schulsports (bis Sommer 2018) sowie von diversen Vereinen genutzt. Im Keller der Turnhalle befinden sich neben den Umkleiden auch Waschräume für die Flüchtlingsunterbringung und Lagerflächen. Die Turnhalle weist einen altersentsprechenden Sanierungsbedarf auf und ist abgeschrieben.
Nach Auslaufen der Theodor-Heuss-Schule und bei Realisierung der geplanten Mehrfach-Sporthalle könnte die Hallennutzung mittelfristig verlagert werden. Weitere ergänzende Nutzungsperspektiven könnten sich aus der Zweckbestimmung des übrigen Areals insbesondere bei Erhalt des Schulgebäudes ergeben.
- Das Schulgebäude der ehemaligen Overbergschule wird derzeit von dem 9. und 10. Jahrgang der Theodor-Heuss-Hauptschule genutzt. Die Schule ist auslaufend, so dass das Schulgebäude ab dem Sommer 2018 ebenfalls für eine Nachnutzung zur Verfügung stünde. Aufgrund der in der Vergangenheit mit Blick auf die Schulnutzung durchgeführten erheblichen Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen (zuletzt 2003/2005) hat das Gebäude noch einen Restbuchwert von 1.157.225 €, das zugehörige WC-Gebäude einen Restwert von 38.840 € (Stand Januar 2017)

Aufgrund der fehlenden Nachnutzungsperspektiven sowie des verhältnismäßig geringen Buchwertes der Feuerwehrgebäude und auch der Turnhalle ist eine Aufgabe des Bestandes in jedem Fall angeraten. Die endgültige Entscheidung über einen Teilerhalt könnte aber auch einem Realisierungswettbewerb mit Bieterverfahren vorbehalten bleiben.

Anders stellt sich der Sachverhalt bei der ehemaligen Overbergschule dar: Hier handelt es sich um ein stadtbildprägendes historisches Gebäude mit hohem Erinnerungswert, zu dem bei zumindest einem Teil der Bürger eine emotionale Verbundenheit bestehen dürfte. Zudem ist in der Oelder Innenstadt relativ wenig historische Bausubstanz erhalten. Hinzu tritt, dass im Falle eines Abrisses der relativ hohe Restwert des Gebäudes vernichtet würde und im städtischen Haushalt eine hohe Sonderabschreibung zu verkräften wäre. Allerdings wäre der Erhalt des Gebäudes nur bei einer sinnvollen Nachnutzung vertretbar. Hierzu hatte der Rat im Zusammenhang mit dem Beschluss vom 28.04.2014 (B 2014/400/2969) zur räumlichen Unterbringung der Gesamtschule die Verwaltung beauftragt, perspektivisch die „Sanierung des Gebäudes an der Pestalozzischule (Overbergstraße) für den Einzug der Volkshochschule Oelde-Ennigerloh“ vorzubereiten.

Erhalt und Nachnutzung des Gebäudes der ehemaligen Overbergschule

Das Büro Kranz-Engineering, Stromberg, hat im Auftrag der Stadt Oelde das Schulgebäude und in Ansätzen auch Turnhalle und WC-Gebäude einer bautechnischen Untersuchung unterzogen um Nachnutzungsvarianten mit entsprechenden Kostenszenarien aufzuzeigen. Dabei wurden die Nutzungen Volkshochschule, Wohnen und beispielhaft „ambulantes Rehabilitationszentrum“ betrachtet.

Ergebnis:

1. Für das ehemalige Gebäude der Overbergschule ist die Nutzungsvariante Wohnen aus mehreren Gründen nicht empfehlenswert:
 - Der bauliche Aufwand wäre unverhältnismäßig hoch, da das Gebäude in verschiedensten Bereichen grundlegend umgestaltet werden müsste (energetische Sanierung, Schallschutz, Statik).
 - Trotz des hohen Aufwandes verblieben eine ungünstige Gebäudestruktur und Grundrisse, aufgrund der statischen Gegebenheiten ist die Umwandlung der Klassenräume in Wohnungen schwierig, es bestehen weiterhin viele Zwangspunkte wie Treppenhaus, Flure, keine Südausrichtung, unzweckmäßige Deckenhöhe etc.
 - Die Kosten für einen Umbau der Schule zu einem Wohngebäude lägen ca. 25 – 30 % über den Kosten eines vergleichbaren Neubaus.
2. Aus ähnlichen Gründen ist auch die Nutzung als ambulantes Rehabilitationszentrum kaum umsetzbar, da der hohe bauliche Aufwand ebenfalls zu deutlich erhöhten Kosten (ca. 70 – 75 % über Neubau) führen würde. Hinzu tritt das wirtschaftliche Risiko, da der Bedarf nicht sicher abgeschätzt werden kann.
3. Soll das Gebäude erhalten bleiben, ist die Nachnutzung als Standort der Oelder Volkshochschule die am ehesten realisierbare Variante. Die vorhandene Flächen und mit Einschränkungen auch die Grundrisse sind mit dem Anforderungsprofil der Volkshochschule am ehesten zu vereinbaren.

Dennoch sind auch für diese Form der Nachnutzung einige bauliche Maßnahmen erforderlich:

- Die vorhandenen WC-Räume sind zu sanieren, ergänzende Besuchertoiletten (auch barrierefrei) sind im Schulgebäude neu anzulegen.
- Ein Aufzug ist anzubauen.
- Einige Klassenräume sind durch Trennwände zu unterteilen, um die Anzahl an verfügbaren Seminarräumen zu erhöhen bzw. Büros für die Verwaltung zu schaffen.
- Die Modernisierung der Klassenräume (Böden, Wände, Beleuchtung, Akustikdecken, Sonnenschutz, EDV-Technik) ist erforderlich.
- Aus statischen Gründen ist eine teilweise Verstärkung / Abfangen der Betondecke im Dachgeschoss notwendig.
- Die Aufstellung eines Brandschutzkonzeptes ist zwingend. Hieraus können sich weitergehende Forderungen ergeben.
- Aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen sind ab 01.01.2016 die aktuellen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen. Konkret bedeutet dies, dass die Gebäudehülle entsprechend der aktuellen energetischen Anforderungen zu dämmen ist (Kostenansatz ca. 500.000 €).
- Zudem fallen je nach Planvariante Kosten zur Schaffung von Stellplätzen und damit verbunden die Überarbeitung der Außenanlagen an.

Daneben sind noch weitere bauordnungsrechtliche Fragestellungen zu klären. Hierzu gehören die Festlegung des Stellplatzbedarfs und eine mögliche Anordnung der Stell-

plätze auf dem Grundstück (Schallschutz Nachbarbebauung).

Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte von einem Finanzbedarf in Höhe von bis zu **1.800.000 €** auszugehen, um die Volkshochschule im ehemaligen Schulgebäude der Overbergschule nutzungs- und bedarfsgerecht unterzubringen.

Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau für die VHS liegen bei rund **4.400.000 €** (inkl. Stellplatzanlage).

Neben den (Um-) Baukosten sind für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung des Schulgebäudes als VHS weitere Kostenpunkte wie

- anfallende Sonderabschreibungen,
- die entstehenden regulären Abschreibungssummen,
- die vermiedenen Mietkosten für die derzeitigen VHS-Räume,
- Grundstückswert und möglicher Verkaufserlös

zu berücksichtigen.

Nach Gegenüberstellung aller Zahlungsströme zeigt sich eine Amortisation bei der Nachnutzung des Schulgebäudes und unter Berücksichtigung der jetzt konkreter ermittelten Sanierungs- und Investitionskosten für eine Nachnutzung durch die VHS ab dem 21. Jahr. (Details hierzu können auf Wunsch im Rahmen der Ausschusssitzung dargestellt werden).

Noch nicht detailliert überprüft wurde die Nutzung des Schulgebäudes als Stadtbücherei. Die bautechnische Einschätzung ist hier jedoch eher negativ, da auch in diesem Fall ein sehr hoher baulicher Aufwand (u.a. Herstellung der erforderlichen Grundrisse und Statik) erforderlich wäre. Darüber hinaus hat die Prüfung von Nutzungsprofil und Raumprogramm der VHS deutlich gezeigt, dass eine parallele Nutzung des Gebäudes durch die Bücherei nicht möglich ist.

4. Neben der Nachnutzung des Schulgebäudes durch die Volkshochschule könnten auch die Nebengebäude der Schule umgenutzt werden. Die Kosten hierzu wurden zunächst nur überschläglich geschätzt:

- Nutzung des WC-Gebäudes als Kreativwerkstatt der Volkshochschule (Werkraum und Kunstraum)
→ Sanierungskosten ca. 150.000 €
- Fortsetzung der Turnhallennutzung
→ Sanierungskosten ohne Innensanierung: ca. 500.000 €; zzgl. ca. 100.000 € bei Nutzung des Dachraumes
- Nutzung der Turnhalle als Begegnungs-/Kulturstätte
→ Sanierungskosten: ca. 500.000 €; zzgl. ca. 100.000 € bei Nutzung des Dachraumes zzgl. Innenausbau 500.000 € (geschätzt) = ca. 1.100.000 €

Abriss aller Gebäude auf dem Areal

Neben dem Erhalt des alten Schulgebäudes könnten auch alle Gebäude des Areals zum Abriss freigegeben werden und das Gelände an Investoren übereignet werden. Zentrale Vorteile wären dabei der größere planerische Spielraum und der geringere administrative Aufwand.

Der Verkaufserlös für das Grundstück würde sich allerdings nicht in Höhe des Verkehrswertes auf den Haushalt auswirken. Stattdessen wären hier der derzeit bewertete Grundstückspreis in Höhe von 31,25 €/m² auszubuchen und die Kosten für Freilegung und Baugrundaufbereitung in Abzug zu bringen. Der Effekt für den Haushalt im Falle eines Verkaufs liegt somit deutlich unter dem Verkehrswert des Grundstücks.

Fazit

Soll das Gebäude der ehemaligen Overbergschule erhalten werden, ist die Nachnutzung in Form der Volkshochschule empfehlenswert. Alle anderen untersuchten Nutzungsvarianten bedürfen eines aufwändigeren Eingriffs in die vorhandene Gebäudestruktur, mit der Folge, dass die dargestellten Vorhaben im Vergleich zu einem Neubau unwirtschaftlich werden.

Das Schulgebäude soll daher im Hinblick auf die Bedeutung für das Stadtbild saniert werden und in der Folge durch die Volkshochschule genutzt werden. Nach der bisherigen Kostenermittlung ist davon auszugehen, dass sich diese Variante ab dem 21. Jahr amortisiert. Gegebenenfalls können auch Fördermittel genutzt werden.

Feuerwehrgebäude, Pavillon, WC-Gebäude und die Turnhalle sollen aufgrund der erwartenden erheblichen Sanierungskosten und der fehlenden Nutzungsperspektive nicht erhalten werden.

Nächste Schritte

Um die für eine Folgenutzung zu kalkulierenden Kosten wie auch die Rahmenbedingungen für das weitere Verfahren zu konkretisieren, sind zunächst die Beurteilung des Baugrunds und der entstehenden Abrisskosten (u.a. Aufwand Entsorgung Gebäudeschadstoffe, Frage von Altlasten) abzuwarten. Nach Klärung dieser Aspekte, die für die Kaufpreisfindung des Grundstückes entscheidend sind, kann die Ausschreibung für einen Realisierungswettbewerb zwecks Investorenauswahl für die verbleibende Restfläche (ca. 7.600 m²) erfolgen.

Zuvor sollen noch weitere Grundstücksgespräche geführt werden, um die bauliche Entwicklung ggf. abzurunden.