



SITZUNGSVORLAGE
B 2017/610/3761

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 16.05.2017

Nicola Köstens

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	08.06.2017
Rat	Entscheidung	10.07.2017

Weiterentwicklung des Areals an der Overbergstraße

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag der Vorlage B 2017/610/3674 vom 26.01.2017 (APV) bzw. 06.02.2017 (Rat) wird folgendermaßen abgeändert:

- A. Der Rat der Stadt Oelde bestätigt seinen Beschluss vom 28.04.2014, wonach das Schulhauptgebäude für die Umnutzung als Volkshochschule saniert werden soll.
- B. Vor dem Hintergrund, dass der Landschaftsverband Westfalen-Lippe das Gebäudeensemble bestehend aus Schule, Toilettenhaus und Turnhalle als Denkmal bewertet, beschließt der Rat der Stadt Oelde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens eine möglichst privatwirtschaftliche Nutzungsperspektive für den Erhalt der Turnhalle und des Toilettengebäudes zu prüfen.
- C. Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Aufgabe der Gebäude der Feuer- und Rettungswache wie auch des ehemaligen Schulpavillons an der Overbergstraße.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+
Nein

Sachverhalt:

Aktueller Sachstand:

Vor dem Hintergrund, dass die Feuer- und Rettungswache Ende 2017 und das Schulgebäude an der Overbergstraße im Sommer 2018 zur Disposition stehen werden, wurden Anfang dieses Jahres den Ratsgremien bereits zwei Beratungsvorlagen zur Verfügung gestellt, die die Entwicklungsmöglichkeiten und die dazugehörigen Rahmenbedingungen thematisiert haben (B 2017/610/3674 sowie B 2017/610/3702). Da jedoch insbesondere die Frage des Denkmalschutzes nicht abschließend geklärt ist, steht ein Beschluss zur Zukunft des rund 1 ha großen Areals noch aus.

Im Folgenden sind noch einmal die zentralen Inhalte der genannten Vorlagen bzw. Sitzungen dargestellt:

- In dem früheren Schulpavillon und der ehemaligen Wohnung im Altbau des Feuerwehrhauses sind aktuell Flüchtlinge untergebracht. Mit der Verlagerung der Feuer- und Rettungswache Ende dieses Jahres erlischt auch die Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterbringung im Feuerwehrgebäude. Durch die bereits erfolgte Anmietung von Immobilien steht alternativer Wohnraum zur Verfügung. Nicht zuletzt aufgrund fehlender Nutzungsperspektiven sollen sowohl die Feuer- und Rettungswache wie auch der ehemalige Schulpavillon abgebrochen werden.
- Das Büro Kranz-Engineering (Stromberg) hat im Auftrag der Stadt Oelde das Schulgebäude sowie in Ansätzen auch Turnhalle und WC-Gebäude einer bautechnischen Untersuchung unterzogen, um Nachnutzungsvarianten mit entsprechenden Kostenszenarien aufzuzeigen. Das Gutachten kam insbesondere zu folgenden Ergebnissen (ausführlich s. Vorlage B2017/610/3674):
 - Für das ehemalige Hauptgebäude der Overbergschule ist die Nutzungsvariante Wohnen aus mehreren Gründen nicht empfehlenswert: Neben dem hohen baulichen Aufwand, der ungünstigen Gebäudestruktur und schwierigen Grundrissen sprechen auch die hohen Kosten (25 – 30 % höher als bei einem Neubau) gegen diese Nutzungsvariante. Ähnliches gilt für eine Nutzung als Rehabilitationszentrum.
 - Die Nachnutzung des Schulgebäudes als Standort der Oelder Volkshochschule ist die am ehesten realisierbare Variante. Die vorhandene Fläche und mit Einschränkungen auch die Grundrisse sind mit dem Anforderungsprofil der Volkshochschule weitgehend zu vereinbaren. Auch für diese Form der Nachnutzung sind einige bauliche Maßnahmen erforderlich.
 - Um die Volkshochschule im ehemaligen Schulgebäude der Overbergschule nutzungs- und bedarfsgerecht unterzubringen, fallen für den Umbau des Schulgebäudes inklusive der Überarbeitung der Außenanlagen und der Herstellung von Stellplätzen voraussichtlich Kosten in Höhe von 1.800.000 € an. Zum Vergleich: Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau lägen bei rund 4.400.000 €.
 - Neben den (Um-) Baukosten sind für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung des Schulgebäudes als VHS weitere Kostenpunkte wie die anfallenden 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. Gegebenenfalls können die Kosten durch Fördermittel reduziert werden.

- Die überschlägliche Kostenschätzung für die Nachnutzung der Nebengebäude kommt auf folgende Ergebnisse:
 - 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 ohne Innensanierung: ca. 500.000 €; plus Innenausbau > 500.000 € (ja nach Anspruch) = ca. > 1.000.000 € (zzgl. ca. 100.000 € bei Nutzung des Dachraumes)
- Mit seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 02. März 2017 hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) die Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde aufgefordert, das aus Schulgebäude, Toilettenhaus und Turnhalle bestehende Gebäudeensemble der ehemaligen Overbergschule unter Schutz zu stellen.
- Der Verkaufserlös für das Grundstück würde sich 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.

Seit der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 09.03.2017 sind einerseits die Gespräche mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe in Bezug auf eine Unterschutzstellung des Gebäudeensembles und der damit verbundenen Rahmenbedingungen bzw. Konsequenzen weitergeführt worden. Andererseits sind weitere Untersuchungen veranlasst worden, die – unabhängig davon, welche Gebäude erhalten bleiben oder abgerissen werden – für die Kalkulation der Folgekosten bzw. zur Festlegung der Rahmenbedingungen für die künftige Verwertung wichtig sind: Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, ein Baugrundgutachten sowie ein Schadstoffgutachten für die Gebäude. Das Ergebnis von letzterem steht noch aus.

Auf Anregung des Ratsmitgliedes Herrn Niebusch (E-Mail vom 24.02.2017) erfolgte eine weiterführende Prüfung der finanziellen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung des Schulgebäudes zu Wohnzwecken: Gemäß Gutachten von Kranz-Engineering entstehen für einen Umbau zu Wohnzwecken Kosten in Höhe von rund 3.600.000 € (brutto). Da jedoch die Steuerbegünstigung „Denkmal-AfA“ nur für Positionen geltend gemacht werden kann, die durch die denkmalrechtlich erforderlichen Baumaßnahmen verursacht und erforderlich sind oder in ihrem bautechnischen Zusammenhang stehen, ist davon auszugehen, dass dies nur für ca. 30 % (rund 1.080.000 €) der Baukosten gilt. Diese Summe könnte über eine Laufzeit von insgesamt zwölf Jahren steuermindernd geltend gemacht werden. Je nach persönlichem Steuersatz kann die Steuerminderung (Einkommenssteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag) bis zu 50 % (ca. 540.000 €) der Aufwendungen betragen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass diese Vorzüge nur im Falle einer im Vorfeld erfolgten denkmalrechtlichen Eintragung des gesamten Gebäudeensembles geltend gemacht werden können.

Auch aus der Bevölkerung haben sich weitere Stimmen gemeldet, die zeigen, dass das Schulgebäude ein stadtbildprägendes historisches Gebäude mit hohem Erinnerungswert ist, zu dem bei zumindest einem Teil der Bürger eine emotionale Verbundenheit bestehen dürfte. Die eingegangenen Vorschläge für eine künftige Nutzung reichen von einer Veranstaltungshalle über eine gastronomische Nutzung bis hin zum Erhalt als Gymnastikhalle.

Eine Realisierung des eingegangenen Vorschlags, die Turnhalle als Versammlungs-, Konzert- und

Kulturraum zu nutzen, wobei der Umbau als auch der laufende Betrieb aus öffentlichen Mitteln finanziert werden sollen, wird aus Sicht der Verwaltung der Stadt nicht empfohlen. Das vorhandene Raumangebot an kulturellen Spielstätten bietet eine solide Grundlage für ein abwechslungsreiches und unterhaltsames Kulturprogramm. Ein weiteres zusätzliches Raumangebot ist dafür nicht erforderlich, zumal für alle Veranstaltungsformate die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung stehen. Die Stadt wird auch in den kommenden Jahren erhebliche finanzielle Aufwendungen leisten, dieses Raumangebot, sowohl in seiner technischen Infrastruktur als auch von der gebotenen Programmvielfalt, mit Leben zu erfüllen. Die begrenzten städtischen Finanzmittel sollten vor diesem Hintergrund auf den Erhalt und gegebenenfalls den Ausbau der vorhandenen baulichen Voraussetzungen gelenkt und nicht für die Schaffung neuer zusätzlicher Raumangebote genutzt werden.

Nächste Schritte

Um nach dem Auszug der Feuer- und Rettungswache sowie der Schule eine Anschlussnutzung sicherstellen zu können, soll als nächster Schritt ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Ziel des Verfahrens soll es sein, einen Investor zu finden, der in Zusammenarbeit mit einem Architekten sowohl eine gute städtebauliche Lösung für das Gesamtareal bietet als auch ein Konzept für die Folgenutzung der Turnhalle sowie (optional) das WC-Gebäude vorlegt. Da nicht davon auszugehen ist, dass die Sanierung und der Umbau der Turnhalle als Einzelobjekt rentabel sein kann, bietet diese Vorgehensweise einem Investor die Chance, im Rahmen einer Mischkalkulation für das Gesamtareal eine wirtschaftlich darstellbare Lösung zu finden. Als überwiegende Nutzung der neuen Gebäude soll Wohnen im Vordergrund stehen. Die Art der Nutzung der Turnhalle soll nicht vorgegeben werden. Aufgrund der Belegung durch den Schulsport steht die Overberg-Turnhalle aber erst nach Realisierung der geplanten Dreifachturnhalle für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung (ab ca. 2020).

Für den Fall, dass sich aus dem das Investorenauswahlverfahren keine geeigneten Bewerber ergeben sollten, ist in einem nächsten Schritt die separate Vermarktung von Turnhalle / Toilettengebäude sowie der übrigen Fläche angedacht.

Die Eintragung des Gebäudeensembles als Denkmal soll solange keine vorzugsweise privatwirtschaftliche Nachnutzung für die Gebäude gefunden ist, zurückgestellt werden.