



Sitzungsvorlage

B 2022/III/5223
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Technischer Beigeordneter

Auskunft erteilt Herr André Leson
Telefon 02522 / 72-415
E-Mail andre.leson@oelde.de

Grundsatzentscheidung zum Neubau einer VHS in Oelde

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	08.06.2022
Rat	Entscheidung	20.06.2022

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassung:

Der Rat beschließt, dass die Variante des Neubaus einer VHS auf dem Grundstück des ehemaligen Kardinal-von-Galen-Heims zur Ausführung kommen soll. Der Neubau soll die in der Vorlage näher beschriebenen Rahmenbedingungen erfüllen. Entsprechende Haushaltsmittel sind im Rahmen der Etatplanung 2023 zu berücksichtigen.

Sachverhalt

Die Stadt Oelde betreibt aktuell eine VHS in angemieteten Räumlichkeiten am Standort Herrenstraße 7 als kommunale Pflichtaufgabe. Da die hier zur Verfügung stehenden Flächen nicht ausreichen, werden derzeit noch weitere Räumlichkeiten in der ehemaligen Overbergschule genutzt. Bereits seit mehreren Jahren wird über eine mögliche Perspektive zu den wenig repräsentativen und nicht barrierefreien Räumlichkeiten, die zudem von außen schwer als VHS wahrnehmbar sind und über keine eigenen Parkplätze verfügen, beraten.

Ursprünglich sollte der Umzug der VHS in die ehemalige Overbergschule erfolgen, die nach Aufgabe der Schulnutzung dafür zur Verfügung stehen würde. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich komplett unter Denkmalschutz gestellt, was einen erforderlichen Umbau deutlich erschweren würde. Hinzu kommt, dass das ehemalige Toilettenhäuschen perspektivisch zu einem Mehrgenerationentreffpunkt umgebaut werden soll und damit für eine VHS-Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Schule ist aktuell nicht barrierefrei und müsste mit einem angebauten Aufzug versehen werden. Außerdem schränken statische Einschränkungen im Bereich einiger Geschossdecken eine Nachnutzung zumindest deutlich ein.

Ergänzend ist anzumerken, dass die in der ehemaligen Overbergschule zur Verfügung stehenden Flächen für die VHS nicht ausreichen würden. Es wären weiterhin langfristig Flächen extern anzumieten, um den erforderlichen Raumbedarf zu decken.

Nach eingehender Beratung hat der Rat der Stadt Oelde am 06.09.2021 mehrheitlich beschlossen, die ehemalige Overbergschule in das Investorenauswahlverfahren zur Nachnutzung des Overberggeländes einzubringen.

Eine Alternative zur zukünftigen Unterbringung der VHS könnte auch die Anmietung weiterer Räumlichkeiten an der Herrenstraße sein. Dort werden aktuell etwa 610 m² genutzt. In der 2. Etage des Gebäudes würden weitere 770 m² zur Verfügung stehen (in diesem Fall würden etwa 150 m², die aktuell im Nebengebäude untergebracht sind, entfallen). Eine Anmietung würde zu Gesamt-Mietkosten von rund 100 T€ pro Jahr zzgl. Nebenkosten führen. Außerdem müsste die neu hinzugekommene Etage aus städtischen Mitteln für die VHS-Nutzung umgebaut werden. Ein solcher Umbau würde wohl deutlich über 500 T€ kosten. Die bereits o. g. Nachteile (Barrierefreiheit, schlecht wahrnehmbar, keine Stellplätze) würden dabei weiterhin erhalten bleiben.

Alternativ zu dieser Anmietung bietet sich aktuell die Möglichkeit, ein Teilgrundstück der Fläche des ehemaligen Kardinal-von-Galen-Heims zu erwerben und für einen VHS-Neubau zu nutzen. Um diese Möglichkeit zu verifizieren, wurde mit der VHS-Leitung ein Raumbuch erstellt und anschließend im Rahmen einer Studie durch die Architektin Linnemannstöns ermittelt, ob und wie diese Räume auf der begrenzten Grundstücksfläche unterzubringen wären. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass ein VHS-Neubau auf der angebotenen Fläche realisiert werden könnte. Sämtliche Anforderungen des abgestimmten Raumbuches können erfüllt werden. Die Studie ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Raumbedarfe wurden zunächst wie folgt ermittelt:

- 8 große Räume mit je 60 m² (480 m²)
- 4 kleine Räume mit je ca. 40 m² (160 m²)
- (1 Mehrzweck-Vortragsraum ca. 120 m²)
- 1 Streamingraum für Online-Kurse 30 m²
- 1 Teeküche und Bibliothek für Teilnehmende ca. 40 m²,
offener Begegnungsbereich in Flurbereich integriert
- 1 Dozentenraum ca. 40 m²
- 1 Lagerraum für zusätzliche Stühle u.a. 60 m²
- (1 Küche 80 m²)
- (1 Kreativwerkstatt mit Lagerraum 120 m²)
- Sanitäranlagen ca. 30 m²,
- Flure und sonstige Räume (Server, Technik, Putzmittel u. a.) nach Erfordernis

In weiteren Abstimmungsgesprächen erfolgte eine Optimierung des Raumprogramms aus finanziellen und räumlichen Erwägungen. Durch eine intelligente Mehrfachnutzung von Räumen mit mobilen Trennwänden und den Verzicht auf an anderer Stelle bereits vorhandene, sehr kostenintensive Räume (Küche und Kreativräume) konnte das Raumbuch um die oben in Klammern gesetzten Flächen reduziert werden.

Im Ergebnis sind die Verwaltung und die Leitung der VHS davon überzeugt, mit der Neubauoption die insgesamt beste Variante für eine zukunftsfähig aufgestellte VHS gefunden zu haben. Das Gebäude und die Art der Nutzung passen perfekt zum Mehrgenerationencharakter des direkt angrenzenden Overberggeländes und ergänzen die städtebauliche Aufwertung dieses Gesamtquartiers. Das Grundstück ist verkehrlich gut zu erreichen und liegt dennoch zentral am Rande der Innenstadt.

Der geplante Neubau bietet flexible Raummöglichkeiten und kann mit moderner Technik und aktueller Ausstattung versehen werden. Die VHS bekommt erstmals in Oelde ein eigenes Gesicht und wird durch den Neubau im Stadtbild optisch deutlich wahrnehmbarer. Durch die flexible Raumaufteilung und das offene Foyer sind neue Kooperationsmöglichkeiten mit Dritten oder Vereinen denkbar.

Die VHS würde eigene Parkplätze bekommen, die zum Großteil in einer gemeinsam mit einem weiteren Bauherrn errichteten Tiefgarage untergebracht würden. Auch dies ist eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur aktuellen Situation.

Die Baukosten für den beschriebenen Neubau inkl. Tiefgarage wurden durch die Architektin Linnemannstöns im Rahmen ihrer Studie ermittelt. Die Kostenermittlung ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Berechnet über den Bruttorauminhalt und die Bruttogeschossfläche kommt die Architektin zu Gesamtbaukosten von 6,6 Mio. €. Hierbei sind die Grunderwerbskosten von ca. 300 T€ nicht inkludiert, da diese später nicht der Abschreibung unterliegen.

Außerdem sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine seriösen Schätzungen zur Gebäudeausstattung möglich. Dazu wäre zunächst die Planung vom Niveau der Machbarkeitsstudie ausgehend weiter zu konkretisieren und dabei auch zu ermitteln, welche Ausstattungsgegenstände ggf. übernommen werden könnten und welche neu angeschafft werden müssten.

Die Betriebskosten am angemieteten Standort und am neuen Standort dürften in etwa vergleichbar sein, wobei der neue Standort energetisch deutlich effizienter sein wird als die angemieteten Räumlichkeiten. Zur Ermittlung des jährlichen Aufwandes für den städtischen Haushalt ist demnach v. a. der Vergleich der Kaltmiete (Anmietung Herrenstraße) mit der Abschreibungslast des Neubaus wichtig.

Ausweislich der kommunalen Abschreibungstabellen werden Schulgebäude über 80 Jahre abgeschrieben. Bei den oben berechneten Baukosten, die inklusive Sicherheitszuschlag für die nachfolgende Berechnung pauschal auf 7 Mio. € aufgerundet werden, führt dies demnach zu einer Abschreibung von 87.500 €/a. Wie bereits weiter oben angegeben, würden die jährlichen Mietkosten für die Gebäude an der Herrenstraße bei ca. 100.000 € liegen. Hinzu käme der Aufwand für den Umbau der neu angemieteten Etage von deutlich über 500 T€.

Selbstverständlich ist auch in den kommenden Jahren davon auszugehen, dass es weiter zu steigenden Baukosten kommen wird. Diese seriös abzuschätzen ist leider nicht möglich. Die Coronakrise und direkt anschließend die Ukraine Krise haben zu überproportionalen Baupreissteigerungen und Unsicherheiten bei den Auftragnehmern geführt, die sicherlich keine Referenz für die kommenden Jahre sein können. Wann sich auf dem Bausektor wieder eine Beruhigung einstellen wird, ist aber noch nicht absehbar. Man erkennt allerdings schon heute, dass viele nicht zwingend erforderliche Baumaßnahmen zunächst zurückgestellt werden, was perspektivisch auch zu einer geringeren Auslastung der Baufirmen und damit einhergehend zu Abschwächungen der Preissteigerungen führen dürfte.

Eine allgemeine Preissteigerung, bedingt durch die normale Inflation, wird ohnehin weiter zu berücksichtigen sein.

Die zeitliche Umsetzung eines Neubaus auf dem Grundstück des ehemaligen Kardinal-von-Galen-Heims hängt sicherlich auch vom weiteren Verlauf der Ukraine Krise ab. Das Gebäude wird aktuell durch die Stadt Oelde zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Wie lange dieses Erfordernis noch gegeben ist, kann auch nur schwer prognostiziert werden.

Unabhängig von dieser Nutzung kann das Jahr 2023 aber dazu genutzt werden, die weiteren Planungen sowie das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Sollte eine Bauleitplanung erforderlich werden, könnte auch diese im Jahr 2023 umgesetzt werden. Für die bauliche Umsetzung dürfte etwas mehr als ein Jahr erforderlich werden, so dass aktuell von einem Baubeginn 2024 und einer Fertigstellung in 2025 ausgegangen wird. Der gesamte Terminplan muss allerdings noch mit den weiteren beteiligten Bauherren, die auf dem Grundstück parallel tätig werden, und der Architektin abgestimmt werden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung des Neubauvorhabens dazu führen kann, dass andere, bereits priorisierte Vorhaben im Bereich des Hochbaus, aus finanziellen und personalkapazitiven Gründen verschoben werden müssen. Welche genau das wären, müsste zunächst verwaltungsintern geprüft und dann politisch beschlossen werden. Die interne Abstimmung dazu hat bereits begonnen, konnte aber noch nicht abgeschlossen werden.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung aus den oben genannten Gründen vor, einen Neubau der VHS auf einer Teilfläche des Geländes des ehemaligen Kardinal-von-Galen-Heims zu realisieren und die erforderliche Fläche zeitnah zu erwerben.

Anlagen

Anlage 1 - Studie VHS Oelde

Anlage 2 - Kostenschätzung nach Kennwerten VHS Oelde

Anlage 3 - Raumprogramm Kosten