



Sitzungsvorlage

B 2021/610/4921
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Frau Madita Stelten
Telefon 02522 / 72-465
E-Mail madita.stelten@oelde.de

Investorenauswahlverfahren Overbergareal

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	02.09.2021
Rat	Entscheidung	06.09.2021

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, das Investorenauswahlverfahren für das Umfeld der ehemaligen Overbergschule wie in der Vorlage beschrieben einzuleiten und durchzuführen.

Sachverhalt

In dem Bereich zwischen den Straßen „Ennigerloher Straße“, „Paulsburg“, „Overbergstraße“ und „Von-Galen-Straße“ entsteht das Kardinal-Von-Galen-Heim. Außerdem befindet sich dort der alte Standort der Feuerwehr der Stadt Oelde, welcher wohnbaulich entwickelt werden

soll sowie das am 29.07.2020 unter Denkmalschutz gestellte Ensemble der ehemaligen Overbergschule.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens für das gesamte Areal sind durch den entsprechenden Ratsbeschluss vom 23.09.2019 geschaffen worden. Beschlossen wurde, das Investorenauswahlverfahren für das Umfeld der ehemaligen Overbergschule auf der Basis des seitens der Stadt Oelde erstellten Entwurfes durchzuführen. Aufgrund von neuen Entwicklungen wurde dieser Entwurf überarbeitet (siehe Anlage 1). Es soll ein Gesamtkonzept entwickelt werden, welches die Umnutzung des Ensembles der Overbergschule unter Ausnahme des WC-Gebäudes und die Nachnutzung des alten Feuerwehrgeländes sinnvoll in den Bestand eingliedert.

Anders als ursprünglich vorgesehen schlägt die Verwaltung vor, das ehemalige Schulgebäude mit in den Investorenwettbewerb zu geben und im Falle überzeugender Planungsalternativen für die VHS eine geeignete und perspektivisch am Bedarf ausgerichtete anderweitige Lösung zu suchen. Die höherwertige Nutzung und daraus resultierende Belebung dieser wertvollen, innenstadtnahen Fläche durch eine Wohnnutzung wird, v. a. nach Rücksprache mit potentiellen Investoren für ein solches denkmalgeschütztes Objekt, von der Verwaltung als konsequent angesehen und folgt auch dem Mehrgenerationengedanken für das gesamte Areal. Der entsprechende Ratsbeschluss vom 10.07.2017 zur Nutzung des Gebäudes für die VHS wäre demzufolge zunächst auszusetzen.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird seitens der Stadt Oelde ein Ausschreibungstext formuliert. Nach entsprechender Beratung und Beschlussfassung durch den Rat soll das Investorenauswahlverfahren mit diesem Ausschreibungstext eingeleitet werden. Bedingung für potentielle Investoren wird im Rahmen des Auswahlverfahrens v. a. der Nachweis von Kenntnissen und Referenzen im Bereich denkmalgeschützter Objekte sein.

Allgemeines Ziel der Stadt Oelde ist es, einerseits auf dem Areal eine zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnbebauung inklusive einer attraktiven Freiraumgestaltung mit einem Mehrgenerationenplatz zu entwickeln und andererseits die dauerhafte Nutzung des Schulgebäudes sowie der Turnhalle in Form eines schlüssigen Konzeptes sicherzustellen. Anhand eines Kriterienkataloges soll aus mehreren Konzepten entschieden werden.

Städtebauliche Planung

Im Zuge der Entwicklung des Overbergareals soll auf der Planfläche innenstadtnaher Wohnraum in Form standortgerecht verdichteter Bebauung geschaffen werden. Dazu werden eine maximale Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Durch eine gestalterische und strukturelle Anlehnung der Wohnbaufläche an den denkmalgeschützten Schulkomplex sowie unter Einbezug der Grün- und Wegeverbindungen ist ein stimmiges und harmonisches Gesamtbild zu erzeugen, welches durch geeignete Maßnahmen (Barrierefreiheit, mietpreisgebundener Wohnungsbau, ...) für viele Menschen nutzbar sein soll.

Ein Konzept zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Turnhalle und des Schulgebäudes der ehemaligen Overbergschule soll diese sinnvoll in die Gesamtplanung einbinden. Zudem werden Ideen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien oder Dach-/Begrünungen im Zusammenspiel mit der Umgebung und insbesondere den denkmalgeschützten Gebäuden als wünschenswert formuliert.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Standort des Kardinal-Von-Galen-Heims, dessen Fläche sich im Eigentum der Betreibergesellschaft des Heims befindet.

Zwischen Stadt und Kirche werden derzeit Gespräche hinsichtlich einer adäquaten Nachnutzung dieser Fläche geführt. U. a. könnte ein Teil der Fläche für den Neubau einer Tagespflegeeinrichtung der Caritas dienen, die für den Neubau des KvG-Heimes weichen musste. Anders als in 2019 vorgeschlagen wird das Gelände daher nicht in das Verfahren einbezogen.

In dem zu dem denkmalgeschützten Ensemble gehörigen WC-Gebäude wäre generell die Unterbringung eines Mehrgenerationentreffpunktes denkbar. Entsprechende Prüfungen sowie erste Entwürfe werden derzeit durch den Fachdienst Gebäudewirtschaft vorgenommen bzw. erstellt. Ein erstes Gespräch mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe hinsichtlich einer Nachnutzung des Denkmals für diesen Zweck wurde bereits geführt.

Aufgrund der begrenzten Größe des Objektes könnte ein solcher Treffpunkt kein Ersatz für bisher schon bestehende Einrichtungen sein, sondern sollte vielmehr als ergänzendes Angebot in innenstadtnaher Lage verstanden werden. Auch diese Nutzung unterstreicht den Gesamtcharakter der Flächenentwicklung unter dem Mehrgenerationsaspekt.

Freiflächenplanung

Da der Rahmenplan auch das neu geplante Kardinal-Von-Galen-Heim sowie den Kindergarten umfasst, ist eine Unterstützung einer generationsübergreifenden Nutzung des Gebietes in sozialer und gemeinschaftlicher Hinsicht durch Anlage eines großzügigen Generationenplatzes vorgesehen. Dies könnte durch einen anlassfreien Treffpunkt auf dem ehemaligen Schulhof mit altersübergreifenden und inklusiven Angeboten außerhalb von klassischen Vereinsstrukturen realisiert werden, welcher unabhängig von verschiedenen Lebenssituationen genutzt werden soll.

Die gesamten Kastanienbäume im Bereich des unter Denkmalschutz gestellten Schulgeländes sollen erhalten bleiben. Auf dem ehemaligen Schulhof sind Stellplätze für die Nutzung der Gebäude angedacht. Die ursprünglich geplante Schaffung von Parkplätzen auf der Freifläche nordöstlich des Plangebietes ist nicht möglich, da es sich dort laut Artenschutzgutachten um einen innerstädtischen Dunkelbereich für verschiedene Fledermausarten handelt.

Einbindung in die Umgebung

Ziel ist es, ein sinnvolles und gestalterisch abgestimmtes Grünflächen- und Wegekonzept zu schaffen, welches mit den denkmalgeschützten Gebäuden und den Wohnnutzungen abgestimmt ist. Im Zuge der Entwicklungen des Overbergareals sind die vorhandenen Fuß- und Radwege mit einzubeziehen und gegebenenfalls zu erweitern und barrierefrei zu gestalten. Die Entwicklung des Grünzugs am Rathausbach erfolgt durch die Stadt Oelde im zweiten Schritt.

Verfahrensablauf

Das Investorenauswahlverfahren soll zweistufig erfolgen. In der ersten Stufe (ca. 6 – 8 Wochen) wird ein offenes Bewerbungsverfahren durchgeführt. Es soll eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Investor und Architekt gefunden werden, die geeignet ist, auf diesem Grundstück eine adäquate und qualitätsvolle Wohnbebauung zu entwickeln und baulich zu realisieren.

Aus den eingegangenen Bewerbungen werden maximal drei geeignete Bewerber ausgewählt, die zur Teilnahme am weiteren Verfahren (ca. 3 Monate) aufgefordert werden. Am Ende sind die ausgewählten Bewerber aufgefordert, verschiedene Pläne und Texte und möglicherweise ein Modell einzureichen, um ihre Gedanken darstellen zu können. Anschließend werden das Bebauungs- und Nutzungskonzept, das Nachnutzungskonzept für

das Schulgebäude und die ehemalige Turnhalle der Overbergschule, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der eingereichten Planungen anhand von Beurteilungs- und Zuschlagskriterien bewertet. Die Bewertung erfolgt durch ein Auswahlgremium unter Einbezug des Mobilen Baukulturbeirates.

Anlage

Anlage 1_Städtebaulicher Entwurf Overbergareal