

## Nutzungskonzept Albert-Schweitzer-Gebäude

Bearbeitungsstand: 14.09.2012

### Ausgangslage

Die Albert-Schweitzer-Schule wird aufgrund eines Ratsbeschlusses vom 28.11.2011 nach dem Schuljahr 2013/2014 aufgelöst und ist damit ab August 2014 einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen der bisherigen Beratungen kristallisieren sich für die Folgenutzung zwei Varianten heraus:

- 1. Unterbringung von Volkshochschule und Musikschule**
- 2. Unterbringung von Verwaltungsbereichen**

Zur Untersuchung dieser beiden Varianten wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Mögliche jährliche Kostensenkungen
- Anfallende Umbaukosten
- Standards der Einrichtungen/Fachdienste
- Erhalt der Kundenakzeptanz

### Variante 1: Unterbringung von Volkshochschule (VHS) und Musikschule (MuS)

#### Grundzüge

Diese Variante berücksichtigt folgende Eckpunkte:

- VHS und MuS werden flächenmäßig 1:1 in das Albert-Schweitzer-Gebäude verlagert.
- Das Alte Rathaus (bisher VHS) wird vermietet.
- Das Gebäude Altenaer Str. 9 (bisher MuS) wird von anderen städtischen Stellen genutzt. In der Folge können die Gebäude Staberger Str. 3 (bisher Beratungsstelle) und Alte Rathausstr. 3 (bisher VHS und Fachdienst Kultur) frei gezogen werden.
- Bisher angemietete Flächen im Volksfürsorgehaus (bisher Schuldnerberatung und Fachdienst Personal) und Knapper Str. 35 (bisher VHS) werden aufgegeben.
- Aufgrund der Vielzahl der Veränderungen wird für die Gesamtverwaltung ein detailliertes Raumprogramm aufgestellt.
- Die freiwerdenden Gebäude Staberger Str. 3 und Alte Rathausstr. 3 sollen veräußert werden.
- Die Betreuung des Albert-Schweitzer-Gebäudes erfolgt durch die bisherigen Hausmeister der VHS.

Eine erste, gemeinsam mit den Leitern der VHS und der MuS erstellte Machbarkeitsanalyse brachte folgende Ergebnisse:

- Da das bisherige Schulgebäude weiter für schulische Zwecke genutzt wird, ergibt sich ein hoher Nutzungsgrad der bestehenden Flächen.
- Das Albert-Schweitzer-Gebäude bildet das bisherige Raumprogramm von VHS und MuS komplett ab, sofern Räume (Verwaltung, Lehrerzimmer u. ä.) gemeinsam genutzt werden.
- Aufgrund des vorhandenen Gebäudezuschnitts können gegenseitige Beeinträchtigungen von VHS und MuS vermieden werden (u. a. Berücksichtigung Schallschutz möglich).
- Mit den beiden Einrichtungen ist das Schulgebäude vollständig belegt.
- Die Turnhalle ist momentan für eine Nutzung durch die VHS oder die MuS nicht vorgesehen und kann für den Vereinssport weiter genutzt werden.

## Bewertung

Durch die Aufgabe der bisher etablierten Standorte von VHS und MuS kann bei den Nutzern dieser Einrichtungen Verunsicherung entstehen, was in einigen Fällen auch zu einer ablehnenden Haltung führen kann.

Dem stehen jedoch folgende Vorteile gegenüber:

- Die VHS erhält durch die Zusammenlegung der drei bisherigen Standorte eine deutliche Aufwertung.
- Für beide Einrichtungen können erstmals barrierefreie Zugänge mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden.
- Das Albert-Schweitzer-Gebäude bietet bessere bauliche Voraussetzungen zur Lösung der aktuellen Schallschutzprobleme der MuS. Anstehende Schallschutzmaßnahmen im Gebäude Altenaer Str. 9 könnten vermieden werden.
- Die Parkplatzsituation für Besucher der beiden Einrichtungen wird deutlich verbessert; das Holen und Bringen von Musikschulkindern wird sicherer.
- Zwischen VHS und MuS können Synergien erzielt werden (Hinweis auf Vorschläge 110 und 111 aus dem HSK 2012: Einsparung von 1,5 Planstellen).
- Die Aufgabe angemieteter Gebäude bringt eine deutliche Kostenentlastung.
- Das Alte Rathaus verbleibt in städtischem Besitz, erbringt durch die Vermietung aber Erträge.
- Das Gebäude Altenaer Str. 9 kann durch die Unterbringung städtischer Organisationseinheiten sinnvoll weiter genutzt werden.
- Durch den Verkauf der Gebäude Staberger Str. 3 und Alte Rathausstr. 3 können dauerhaft Betriebskosten, Abschreibungen und Bauunterhaltungskosten gesenkt werden.

## Wirtschaftliche Auswirkungen

Durch diese Lösung ergeben sich folgende finanzielle Effekte:

### Aufwandsreduzierungen

- |   |           |
|---|-----------|
| • Eingesparte Mieten (Volksfürsorgehaus, Knapper Str. 35)             | 138.000 € |
| • Unterhaltungsaufwand und Betriebskosten für eigene Gebäude          | 143.000 € |
| • Personalreduzierungen (Hausmeister, Leitung und Verwaltung VHS/MuS) | 109.000 € |

### Ertragsverbesserungen

- |                     |          |
|---------------------|----------|
| • Vermietungserlöse | 72.000 € |
|---------------------|----------|

Gesamtverbesserung .....	<u>482.000 €</u>
--------------------------	------------------

Hinzu kommen erhebliche Einsparungen aus vermiedenen Schallschutzmaßnahmen im Gebäude Altenaer Str. 9, deren Höhe nur durch ein Schallschutzgutachten für dieses Gebäude beziffert werden kann.

### **Erforderliche Baumaßnahmen**

Für diese Variante sind im Albert-Schweitzer-Gebäude folgende Baumaßnahmen vorgesehen:

- Herstellung barrierefreier Zugänge (u. a. mit einem behindertengerechten Aufzug)
- Maßnahmen zur Optimierung der Raumaufteilung
- Verbesserung des Schallschutzes
- Sanierung bestehender Versorgungsleitungen und Beleuchtung
- angemessene EDV-Installationen
- Einrichtung einer kleinen Cafeteria
- Wärmedämmung im Dachgeschoss (eine darüber hinaus gehende Ertüchtigung des Gebäudes ist nicht ausgeschlossen)

Eine erste Kostenschätzung für diese Baumaßnahmen beläuft sich auf ca. 500.000 €.

Bei Umsetzung dieser Variante wird für die zukünftige Nutzung des Gebäudes Altenaer Str. 9 ein umfassendes Raumprogramm erforderlich, das Aspekte wie Kundenerreichbarkeit, Barrierefreiheit u. ä. ebenfalls berücksichtigt. Eine erste, vorläufige Kostenprognose geht bei Einhaltung einfacher Standards von ca. 100.000 € für Umbaumaßnahmen aus.

### **Risiken und Chancen**

Die o. g. Planung hat folgende Unwägbarkeiten:

- Diese Umnutzung stellt hohe Anforderungen an den Schallschutz. Vor einer weiteren Überplanung ist deshalb zwingend ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben, um die Machbarkeit der angestrebten Lösung zu prüfen.
- Die Veräußerung von Gebäuden könnte sich aufgrund der jeweiligen Marktsituation verzögern, so dass Leerstandskosten anfallen.

Das Risiko, dass sich das Gebäude Alte Rathausstr. 1 nicht vermieten lässt, hält sich hingegen im Rahmen, da für diesen Fall die teilweise Entmietung des Telekomgebäudes und Verlagerung entsprechender Verwaltungsbereiche in die Alte Rathausstr. 1 vorgesehen ist; die geplanten Einsparungen würden sich dann auf 2018 verschieben.

Mit diesem Modell bietet sich aber die einmalige Chance, bestehende nutzungs- und einrichtungstypische Anforderungen zu erfüllen und momentane Defizite abzubauen. Zu diesen - in der bisherigen Kostenschätzung allerdings noch nicht enthaltenen - Maßnahmen bzw. Investitionen zählen

- die erstmalige Schaffung eines Probenraums für Orchester und Ensembles,
- die erstmalige Einrichtung einer Lehrküche sowie
- zusätzliches oder neues Mobiliar und ggf. technisches Equipment.

## Variante 2: Unterbringung von Verwaltungsbereichen

### Grundzüge

Diese Variante berücksichtigt folgende Eckpunkte:

- Die bisher angemieteten Flächen in der Knapper Str. 35, dem Volksfürsorgehaus und dem Telekomgebäude (teilweise) werden aufgegeben.
- Teile der Verwaltung (Stichwort: Technisches oder Soziales Rathaus) und der VHS werden in das Albert-Schweitzer-Gebäude verlagert.
- Die Turnhalle kann auch in diesem Modell weiter für den Vereinssport genutzt werden.

Die Option „Verlagerung und Erweiterung des Lehrerseminars“ wurde nach Abstimmung mit der Leitung des Lehrerseminars nicht in das Konzept aufgenommen, da es dort keine Absichten oder Planungen zu einer Erweiterung oder Verlagerung gibt.

### Bewertung

Aus diesem Modell ergeben sich folgende Vorteile:

- Die Kernstandorte von VHS und MuS bleiben erhalten.
- Die Entmietung von angemieteten Flächen ist möglich und bringt ebenfalls deutliche Kostenentlastungen.
- Mit diesen Belegungen ist das eigentliche Schulgebäude bis auf die Außenstelle der VHS einheitlich mit Verwaltungsnutzungen belegt.
- Für das Personal und die Besucher/innen dieser Außenstelle stehen ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Nachteilig sind folgende Faktoren:

- Durch den Umbau bisheriger Klassenräume zu Büroräumen fallen große, nicht nutzbare Raumtiefen von bis zu 10 Metern an. Gruppenraumbüros oder Großraumbüros lösen dieses Problem nicht; selbst bei einer optimistischen Planung sind max. 90 Arbeitsplätze zu schaffen.
- Eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> für das Logistikzentrum müsste im Telekomgebäude verbleiben.
- Das bisherige Besprechungszentrum muss aufgegeben werden, so dass zusätzliche Besprechungsräume im Rathaus bereitzustellen sind.
- Die Verwaltung wird auf verschiedene Standorte verteilt. Nachteile durch längere Wege innerhalb der Verwaltung können durch Technik-Einsatz tlw. kompensiert werden.
- Für ein Gebäude dieser Größenordnung müssen Hausmeisterkapazitäten vorgehalten werden, so dass der im anderen Modell vorgesehene Stellenabbau nicht möglich ist.

### Wirtschaftliche Auswirkungen

Aufwandsreduzierung (Bei dieser Lösung liegt der Schwerpunkt im Abbau von Mietausgaben.)

- |   |           |
|---|-----------|
| • Eingesparte Mieten (Volksfürsorgehaus, Knapper Str. 35, tlw. Telekomgeb.) | 361.000 € |
| • Unterhaltungsaufwand und Betriebskosten für eigene Gebäude                | 0 €       |
| • Personalreduzierungen   | 0 €       |

Ertragsverbesserungen

- Vermietungserlöse 0 €

Gesamtverbesserung ..... 361.000 €

Kosten für zusätzlichen logistischen Aufwand durch Transporte zwischen dem Rathaus und dem Albert-Schweitzer-Gebäude sind hier noch nicht beziffert.

### Bauliche Maßnahmen

Für den Umbau des Albert-Schweitzer Gebäudes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schaffung barrierefreier Zugänge (u. a. mit einem behindertengerechten Aufzug)
- Herrichtung Räume für Außenstelle VHS
- Umbau von Klassenräumen in Büros durch kleinteilige Gliederung
- Einrichtung einer kleinen Kantine
- Wärmedämmung im Dachgeschoss

Für diesen Umbau als kombiniertes Büro- und VHS-Gebäude sind Kosten von ca. 1.025.000 € zu veranschlagen.

### Chancen und Risiken

Dieses Modell birgt folgende Unwägbarkeiten:

- Für die schallschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudes Altenaer Str. 9, die dann zwingend erforderlich würde, fallen in jedem Fall erhebliche Kosten an. Es kann aber nicht abgesehen werden, ob solche Maßnahmen angesichts der Bauphysik des Gebäudes ausreichen, um den Standort dauerhaft für die Musikschule zu halten.
- Die Vermieterin des Telekomgebäudes könnte einer teilweisen Entmietung des Gebäudes nicht zustimmen. Für die Verlagerung des Logistikzentrums ins Rathaus wären dann jährliche Mehrkosten von 36.000 € zu erwarten (Anmietung Büroflächen für die dadurch auszulagernden Stellen).
- Für Transporte zwischen den Verwaltungsgebäuden Rathaus und Albert-Schweitzer-Gebäude können zusätzliche Kosten und Personalaufwand entstehen.

Bei einem ausgewogenen Raumprogramm bietet diese Lösung die Chance, Verwaltungsbereiche mit hohen Synergien so zusammenzufassen, dass Abläufe optimiert werden können (Stichworte „Technisches Rathaus“ oder „Soziales Rathaus“).

### Abschließende Bewertung

Die Verwaltung präferiert - sofern es die noch zu untersuchenden besonderen Anforderungen des Schallschutzes und das Planungsrecht zulassen - die Verlagerung von Volkshochschule (VHS) und Musikschule (MuS) in das Albert-Schweitzer-Gebäude, aus folgenden Gründen:

- Die Lösung ist wirtschaftlicher, da die jährlichen Einsparungen höher und die Umbaukosten niedriger sind.
- Die VHS wird zentral zu einer Einrichtung zusammengefasst, die bisherige Zersplitterung entfällt.

- Erstmalig stehen die Angebote der Volkshochschule und der Musikschule durch barrierefreie Zugänge allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.
- Vorhandene Defizite in der Ausstattung der Einrichtungen (Probenraum Orchester, Lehrküche, fehlendes/neues Mobiliar) können beseitigt werden.