

## 2. Nutzungskonzept Albert-Schweitzer-Gebäude

Bearbeitungsstand: 25.01.2013

### Ausgangslage

Nach Vorlage des ersten Nutzungskonzeptes für das Albert-Schweitzer-Gebäude (Bearbeitungsstand 14.09.2012) wurde die Verwaltung in der Ratssitzung am 10.12.2012 mit der Erarbeitung weiterer Nutzungsmöglichkeiten beauftragt (Beschluss s. Anlage).

Aus diesem Prüfauftrag ergeben sich folgende Varianten:

1. **Vollständige Verlagerung der Musikschule, teilw. Verlagerung der VHS, Einrichtung Kita und sonstige Nutzungen**
2. **Verkauf des Albert-Schweitzer-Gebäudes**
3. **Vermietung des Albert-Schweitzer-Gebäudes an das Lehrerseminar oder an die Fachhochschule Südwestfalen**
4. **Sonstige Nutzungsoptionen**
5. **Anmietung/Kauf des Postgebäudes**

Die Darstellung dieser Varianten folgt den schon beim ersten Nutzungskonzept genannten Kriterien:

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

Eine detaillierte Abstimmung mit den ggf. betroffenen Einrichtungen und Fachdiensten war aufgrund des Zeitrahmens nicht möglich. Dieses Konzept geht auch wie die bisherigen Überlegungen davon aus, dass bei den ggf. anstehenden Verlagerungen in andere Gebäude ein umfassendes Raumprogramm zu erstellen ist.

## **Variante 1: Vollständige Verlagerung der Musikschule, teilw. Verlagerung der VHS, Einrichtung Kita und sonstige Nutzungen**

Diese Variante beinhaltet folgende Eckpunkte:

- Die Musikschule zieht 1:1 in das Albert-Schweitzer-Gebäude um.
- Die bisherigen Flächen der VHS in der Knapper Straße, in der Alten Rathausstr. 3 und die Leitung der VHS werden ebenfalls in das Albert-Schweitzer-Gebäude verlagert.
- Im Albert-Schweitzer-Gebäude wird daneben eine dreizügige Kita eingerichtet. Dies trägt lt. Fachdienst Kindertageseinrichtungen maßgeblich dazu bei, den gesetzlich vorgeschriebenen Bedarf decken zu können.
- Weitere Flächen von netto ca. 560 m<sup>2</sup> können für die Unterbringung anderer Einrichtungen (z.B. FD Beratungsstelle, bisheriger Standort Staberger Str. 3) genutzt werden.
- Aufgrund der frei werdenden Raumkapazitäten kann das Jugendzentrum Stern-Center entmietet und in das Gebäude Altenaer Str. 9 (bisher Musikschule) verlagert werden.
- Die freiwerdenden Flächen in den Gebäuden Alte Rathausstr. 3 und Altenaer Str. 9 werden zur Unterbringung von Verwaltungsbereichen genutzt.
- Im Telekomgebäude werden Flächen, die zu einem sehr günstigen Mietpreis angemietet und selbst ausgebaut wurden (Logistikzentrum, Bauaktenarchiv), weiter genutzt. Flächen im EG und 2. OG werden entmietet.
- Mietflächen in den Gebäuden Knapper Str. 34 (VHS), Volksfürsorgehaus (FD Personal und Schuldnerberatung) und im Stern-Center (Jugendzentrum) können aufgegeben werden.
- Das Gebäude Staberger Str. 3 (bisher Beratungsstelle) wird veräußert.

Kernpunkt der Überlegungen ist eine hohe Flächenausnutzung des Albert-Schweitzer-Gebäudes, da die vorgesehenen Nutzungen VHS (teilw.) und Musikschule sowie die Kita überwiegend große Flächen benötigen, d.h. dass sich Umbauarbeiten im Rahmen halten und die Fläche optimal genutzt werden kann. Die Kita kann in Absprache mit dem Schulleiter bereits mit Beginn der Sommerferien 2013 – bei Fortführung des Schulbetriebes – im Seitenflügel des Gebäudes eingerichtet werden.

### **Bewertung**

Durch die nur teilweise Unterbringung der VHS im Albert-Schweitzer-Gebäude bleibt diese Einrichtung weiterhin auf zwei Standorte verteilt, von denen zudem einer nicht barrierefrei ist. Weiterhin wurde öffentlich geäußert, dass bei Nutzern und Nutzerinnen der VHS Verunsicherung dadurch entstehen kann, dass VHS-Verwaltung und Kurse nicht mehr im selben Gebäude untergebracht sind. Dem ist jedoch entgegen zu halten, dass bereits heute zahlreiche Kurse in der Knapper Str. 34 durchgeführt werden und die Trennung bereits heute etabliert ist.

Mit der vorgeschlagenen Lösung sind folgende, wesentlichen Vorteile verbunden:

- Schaffung notwendiger Kita-Kapazitäten
- Die bei den HSK-Maßnahmen 110 und 111 vorgesehenen Einsparungen von Personal der Musikschule und der VHS (Leitung und Verwaltung) lassen sich realisieren.
- Für beide Einrichtungen können erstmals barrierefreie Zugänge mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden.
- Das Albert-Schweitzer-Gebäude bietet bessere bauliche Voraussetzungen zur Lösung der bestehenden Schallschutzprobleme der Musikschule. Anstehende, aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Gebäude Altenaer Str. 9 können vermieden werden.

- Die Parkplatzsituation für Besucher der Musikschule wird deutlich verbessert, wodurch das Holen und Bringen der Kinder auch sicherer wird. Bei geschickter Unterbringung der jeweiligen Kurse gelten diese Vorteile auch für die VHS.
- Die Aufgabe angemieteter Gebäude sowie der Verkauf des Gebäudes Staberger Str. 3 bringen eine deutliche Kostenentlastung.

### **Wirtschaftliche Auswirkungen**

Bei Umsetzung dieser Planung ergeben sich folgende Einsparungen:

#### Entmietungen

- |  |           |
|--|-----------|
| • Knapper Str. 35 (VHS)  | 78.000 €  |
| • Telekomgebäude<br>(I.OG mit Bauaktenarchiv sowie Logistikzentrum<br>bleiben) | 173.000 € |
| • Volksfürsorgehaus (FD Personal, Schuldnerberatung)                           | 60.000 €  |
| • Stern-Center (Jugendzentrum)   | 52.000 €  |

#### Eingesparte jährliche Kosten durch Aufgabe des Objekts

- |                    |          |
|--------------------|----------|
| • Staberger Str. 3 | 58.000 € |
|--------------------|----------|

Zwischensumme **421.000 €**

Personalreduzierungen (Hausmeister, VHS u. Musikschule) 109.000 €

**Gesamtverbesserung 530.000 €**

### **Erforderliche Baumaßnahmen**

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

- Herrichtung des Seitenflügels für die Kindertagesstätte und Schaffung von Spielfläche im Außenbereich
- Herstellung als barrierefreies Gebäude (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. 1.140.000 €. Darin enthalten sind Kosten für die Kita in Höhe von 490.000 €, für die entsprechende Zuschüsse beantragt werden können.

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. 140.000 € für Umbaumaßnahmen aus.

## Risiken und Chancen

Diese Planung hat folgende Unwägbarkeiten:

- Wie beim 1. Nutzungskonzept bleiben die Unwägbarkeiten der Anforderungen an den Schallschutz, die sich nur durch ein entsprechendes Gutachten klären lassen.
- Die Vermieterin des Telekomgebäudes könnte sich ggf. einer Teilvermietung verweigern. Da es sich bei den Räumen aber um für andere Nutzer eher ungünstige Flächen handelt, werden die Chancen einer entsprechenden Einigung als gut angesehen. Sollte die Vermieterin des Telekomgebäudes einer vorherigen Vertragsänderung nicht zustimmen, verschiebt sich ein Teil der Einsparungen auf 2018.

### Variante 2: Verkauf des Albert-Schweitzer-Gebäudes

Das Albert-Schweitzer-Gebäude besitzt einen aktuellen Restbuchwert von ca. 2.832.000 €. Diese Zahl besitzt aber keine Aussagekraft zu einem möglichen Verkaufserlös, da die Bewertung nach Vorgaben des NKF (Nutzung als Schule) erfolgte.

Aktuelle Verkäufe von Gebäuden zeigen, dass der Verkaufswert eines solchen Gebäudes sehr stark von der Nutzungsabsicht eines potentiellen Käufers abhängig ist. Für das Albert-Schweitzer-Gebäude kann aufgrund der unsicheren Vermarktungsmöglichkeiten (s. auch Variante 4) nicht zuverlässig prognostiziert werden, welchen Kaufpreis ein Investor für das eigentliche Gebäude zu zahlen bereit wäre.

Aufgrund des sehr großen Grundstücks einerseits und des für andere als schulische Zwecke sehr ungünstigen Raumprogramms kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich das Grundstück ohne aufstehendes Gebäude besser vermarkten lässt.

Nach einer Kalkulation des Fachdienstes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, der neben den Kosten des Abbruchs auch die Kosten der baulichen Erschließung berücksichtigt hat, kann ein Verkaufserlös realistisch zwischen 110.000 € und 660.000 € liegen. Ein Investor, der grundsätzliches Interesse an diesem Grundstück gezeigt hat, bewegt sich mit seinem Angebot in Höhe des zweitgenannten Betrags.

Bei einem solchen Verkauf wäre eine außerordentliche Abschreibung in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkaufswert erforderlich, d.h. hier von 2.172.000 € bis 2.722.000 €. Zur Vergleichbarkeit der verschiedenen Lösungen wird diese Differenz in der Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf eine Laufzeit von 20 Jahre umgelegt.

Problematisch ist die Darstellung der zu erzielenden Einsparung aus dem Betrieb des Albert-Schweitzer-Gebäudes. Generell liegen die Gesamtkosten (inkl. Abschreibung) derzeit bei ca. 452.000 € im Jahr. Bei einer Stilllegung des Gebäudes wären immer noch Kosten von ca. 242.000 € erforderlich (Abschreibung, bauliche Unterhaltung, Straßenreinigung, Umlagepflege, Grundheizung). Die übrigen Kosten von ca. 210.000 € lassen sich durch die Stilllegung des Gebäudes einsparen.

## Bewertung

Diese Variante hätte folgende Vorteile:

- Die Stadt Lüdenscheid erzielt einen Verkaufserlös
- Die bisherigen Nutzungen bleiben unverändert

Folgende Nachteile würden entstehen:

- Volkshochschule und Musikschule können in den jetzigen Standorten weiterhin nicht barrierefrei betrieben werden
- Die Schallschutzprobleme der Musikschule bleiben ungelöst
- Eine dreizügige Kita wäre an anderer Stelle einzurichten (Standortfrage offen)
- Die Personaleinsparungen in den Maßnahmen 110 und 111 des HSK lassen sich nur schwer oder gar nicht erzielen

### **Wirtschaftliche Auswirkungen**

Durch diese Lösung ergeben sich jährlich folgende Einsparungen bzw Kosten:

- |   |            |  |
|---|------------|--|
| • Einsparung Betrieb Albert-Schweitzer-Schule   | 452.000 €  | (komplette Einsparung)                         |
| • Zusätzliche Kosten für dreizügige Kita        | -78.000 €  | (Kalkulation mit Pauschalpreis Landeszuschuss) |
| • Umlage Bilanzverlust (außerord. Abschreibung) | -126.000 € | (günstigster Fall)                             |
| • Kosten des Schallschutzes Musikschule         | ? €        |  |

**Gesamtverbesserungen** **248.000 €**

### **Baumaßnahmen**

Der Abbruch des Gebäudes kann entweder durch einen Investor oder durch die Stadt Lüdenscheid selbst erfolgen.

Mehrkosten, die für die erforderliche Herrichtung des Schallschutzes in der Musikschule anfallen, sind aufgrund fehlender Untersuchungen nicht bekannt, müssten aber aus Sicht der Verwaltung in die wirtschaftlichen Auswirkungen mit aufgenommen werden. Hierbei handelt es sich um arbeitsschutzrechtlich zwingende Maßnahmen, die in absehbarer Zeit umgesetzt werden müssen.

### **Variante 3: Vermietung des Albert-Schweitzer-Gebäudes an das Lehrerseminar oder an die Fachhochschule Südwestfalen**

Zur Prüfung, ob das Albert-Schweitzer-Gebäude an das Lehrerseminar (Zentrum für schulpraktische Ausbildung) oder an die Fachhochschule vermietet werden kann, wurden Gespräche mit den jeweiligen Entscheidungsträgern geführt.

Der Vizepräsident der FH Südwestfalen sieht seitens der FH eine Option zur Nutzung des Gebäudes mittelfristig (mind. 5 Jahre) nicht.

Der Leiter des Zentrums für schulpraktische Ausbildung bewertet das aktuelle Raumangebot der Medardusschule als gut und betont, dass sich die Einrichtung dort sehr wohl fühlt. Die Flächen des Albert-Schweitzer-Gebäudes übersteigen den Bedarf des Lehrerseminars deutlich; eine gemeinsame Unterbringung mit einer anderen Einrichtung kommt aufgrund der Rahmenbedingungen der schulpraktischen Ausbildung nicht in Betracht.

## Variante 4: Sonstige Nutzungsoptionen

Seitens der ZGW werden keine realistischen Chancen gesehen, andere als die bisher vorgeschlagenen städtischen Nutzungen wirtschaftlich und vor allem HSK-konform in dem Albert-Schweitzer-Gebäude unterzubringen.

Die Bereitstellung des Gebäudes für andere öffentliche Träger/Einrichtungen oder Investoren ist ebenfalls sehr schwierig, wie eine erste Analyse der Marktchancen nach Nutzungstypen zeigt:

### Nutzungsart

### Vermarktungsschancen

- |   |  |
|---|--|
| • <b>Wohnen:</b> Wohngebäude, Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus                               | Ggf. möglich, dazu aber Abbruch erforderlich; Vermarktung des Grundstücks s.o.   |
| • <b>Arbeiten:</b> z. B. Bürogebäude, Fabrik, Werkstatt, Geschäftshaus                        | Eher problematisch, da für Bürozwecke i.d.R. zu groß und für andere Zwecke aufgrund Immissionen u.ä. eher weniger geeignet   |
| • <b>Handel, Lagerung, Warenumsatz:</b> Speicher, Kaufhaus, Geschäftshaus                     | Raumzuschnitt des Gebäudes für solche Zwecke nicht geeignet (Gebäude zu groß, einzelne Räume zu klein); Probleme mit Immissionen, Statik und verkehrliche Erschließung zu erwarten |
| • <b>Gesellschaftliches Leben:</b> z. B. öffentliche Gebäude wie Rathäuser, Regierungsgebäude | Siehe o.g. Konzept VHS/MuS; Bedarf an solchen Gebäuden ist in Lüdenscheid ansonsten gedeckt  |
| • <b>Schule und Fortbildung</b>   | Aufgrund der Größe für freie Schulträger kaum geeignet; ansonsten Nutzung VHS und Musikschule  |
| • <b>Gesundheit und Fürsorge:</b> z. B. Krankenhäuser, Heime                                  | Raumzuschnitt für solche Zwecke nur bedingt geeignet, ggf. Umbau des Gebäudes  |
| • <b>Kultur:</b> z. B. Versammlungsgebäude, Bibliotheken, Konzerthäuser                       | Bedarf in Lüdenscheid bereits gedeckt  |
| • <b>Religion:</b> z. B. Sakralgebäude wie Tempel, Kirchengebäude                             | Bedarf in Lüdenscheid bereits gedeckt  |
| • <b>Freizeit:</b> z. B. Sporthallen, Schwimmbäder  | Bedarf in Lüdenscheid bereits gedeckt, Sporthalle vorhanden  |

Um eine realistische Einschätzung der Vermarktungschancen für dieses Objekt zu bekommen, wäre eine Ausschreibung auf einer geeigneten Verkaufsplattform erforderlich. Diese müsste sich aufgrund des sehr engen Marktes für eine solche Nutzung über einen längeren Zeitraum (mindestens 6 Monate) erstrecken, so dass eine kurzfristige Lösung hier nicht möglich wäre.

## **Variante 5: Anmietung/Kauf des Postgebäudes**

Aufgrund eines aktuellen Angebots der Eigentümerin des Postgebäudes wurde die Wirtschaftlichkeit der Anmietung oder des Kaufs des Postgebäudes ebenfalls geprüft, um auch hier ggf. Alternativen planen zu können. Konkrete Zahlen können in diesem Nutzungskonzept nicht genannt werden, da die Eigentümerin zum Erhalt der Vermarktungschancen um Vertraulichkeit der überlassenen Daten gebeten hat.

Im Postgebäude würden kurzfristig insgesamt 2.775 m<sup>2</sup> frei, die von der Stadt selbst genutzt werden können. Dabei handelt es sich zum einen um aktuell an den Märkischen Zeitungsverlag vermietete und hergerichtete Büroräume. Ein Großteil der übrigen Flächen besteht aus ehemaligen Lager- und Produktionshallen, die noch aufwändig umgebaut werden müssten. Aufgrund der dabei hinzunehmenden Raumtiefen dürfte eine optimale Raumausnutzung allerdings nur schwer möglich sein.

Bei einer Anmietung der freien Flächen des Gebäudes wäre die Eigentümerin bereit, die entsprechenden Umbauten und Renovierungen selbst durchzuführen. Der in Gesprächen erörterte Preis bewegt sich leicht unter dem marktüblichen Rahmen für Bürogebäude im Innenstadtbereich. Diese Miete ist aber höher als die aktuell für das Telekomgebäude zu zahlende Miete, da dort große Teile zu einem sehr günstigen Mietpreis von der Stadt selber hergerichtet wurden. Auch ist die Miete höher als die vergleichbaren Kosten für die Nutzung eigener Gebäude (Abschreibung, baul. Instandhaltung u.ä.).

Bei einem Kauf des Postgebäudes und eigener Herrichtung von Büroräumen wird die monatliche Gesamtbelastung leicht günstiger, ist aber immer noch unwirtschaftlicher als das Telekomgebäude oder eigene Gebäude. Im Gebäude untergebracht sind weiterhin die Postfiliale im EG und der Paketdienst im UG, wobei die Verträge nur eine mittelfristige Laufzeit haben; die entsprechenden Mieteinnahmen sind damit nicht dauerhaft gesichert.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass aufgrund des Investitionsrahmens im HSK weder jetzt noch in den nächsten Jahren Mittel für den Erwerb und die Herrichtung des Gebäudes zur Verfügung stehen.

## **Abschließende Bewertung**

Neben den rein monetären Gesichtspunkten, die zu Gunsten der Variante 1 ausfallen, sprechen insbesondere

- die dauerhafte Lösung des Barriereproblems in Musikschule und Volkshochschule,
- die kurzfristig mögliche Schaffung weiterer dringend erforderlicher Kita-Plätze,
- die besseren Möglichkeiten des Schallschutzes für die Musikschule und
- die Möglichkeit zur teilweisen Beseitigung vorhandener Defizite in der Ausstattung der Musikschule und der VHS (u.a. Probenräume Orchester, Lehrküche)

für die Eigennutzung des Albert-Schweitzer-Gebäudes nach Variante 1.

### **Beschluss des Rates in der Sitzung am 10.12.2012:**

Die Verwaltung wird um Prüfung gebeten, welche finanziellen Auswirkungen folgende alternative Belegung für das ab Sommer 2014 leerstehende Gebäude der heutigen Albert-Schweitzer-Hauptschule hat:

- Musikschule: vollständig einschließlich Leitung und Verwaltung
- Volkshochschule:
  - o Leitung und Verwaltung
  - o Teilstandort Knapper Straße 35
  - o ohne Kursräume aus dem Gebäude Alte Rathausstraße 1
- Kindertageseinrichtung mit drei Gruppen
- ggf. weitere Nutzungen

Dadurch könnten folgende Veränderungen in der Nutzungsstruktur städtischer Gebäude (Eigentum oder angemietet) eintreten:

- Neubelegung Altenaer Straße 9 (jetzt Musikschule), Alte Rathausstraße 3 (jetzt u.a. VHS)
- Veräußerung Staberger Straße 3 (jetzt Beratungsstelle)
- Aufgabe Mietflächen Knapper Straße 35, Volksfürsorge-Haus, ggf. Telekom-Gebäude

Insbesondere möge die Verwaltung prüfen,

1. welche Auswirkungen diese Änderung des ZGW-Konzepts auf die unter Punkt 80 des HSK 2012-2022 vorgesehene Einsparung hat,
2. ob die Ansiedlung der Kindertageseinrichtung im Hinblick auf die Erfüllung des Rechtsanspruchs auf U-3-Betreuung nötig und sinnvoll ist.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt zu prüfen:

1. Verkauf des gesamten Geländes der Albert-Schweitzer-Hauptschule an einen Investor/Bauträger mit dem Ziel der Entwicklung für Wohnnutzung (entsprechend Nachbarbebauung)
2. Vermietung des Gebäudes der ASH an das Lehrerseminar (als Alternative zur Medardusschule)
3. Kontaktaufnahme mit der FH Südwestfalen mit dem Ziel, das Gebäude der ASH an die FH zur weiteren Expansion zu vermieten
4. Überlegung weiterer wirtschaftlicher sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten des ASH-Gebäudes durch externe Nutzer unter Einbeziehung einer Bürgerinformation.