



Soziale Stadt Nördliche Innenstadt: Machbarkeitsstudie Mühlgewannschule. Hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise hinsichtlich des Angebots der Rückübertragung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss "Innenstadtentwicklung" (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

Es wird in enger Abstimmung mit dem Regionalverband Saarbrücken die Umsetzung der in der Studie entwickelten Option verfolgt, dass ein privater Investor auf der Grundlage langfristiger Mietverträge das Gebäude erwirbt und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen übernimmt. In baulicher Hinsicht und im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung wird dabei die in der Studie aufgezeigte Variante 3 favorisiert (Rückbau des Anbaus einschl. Turnhalle; Nutzung des Hauptgebäudes durch Jugendamt, Familienzentrum und Gemeinwesenarbeit).

Sachverhalt

Das Hauptgebäude der Mühlgewannschule wurde 1906 als Volksschulhaus erbaut. Ursprünglich war ein Zwillingsbau geplant, von dem aber nur ein Teil verwirklicht wurde. 1956 wurde anstatt dessen eine Turnhalle mit darunter liegenden Funktionsräumen angebaut. Der stadtbildprägende Hauptgebäudeteil steht zwischenzeitlich unter Denkmalschutz.

Nach Weiterführung als Hauptschule übernahm 2000 der damalige Stadtverband Saarbrücken Grundstück und Gebäude zur Nutzung zunächst als Realschule bis zur vorläufig letzten Nutzung als Dependance der Gemeinschaftsschule Hermann-Neuberger. Nachdem im Schuljahr 2015/2016 nur noch die Turnhalle und die Werkstätten für Schulzwecke genutzt wurden, endete die Schulnutzung durch den Regionalverband endgültig mit Ablauf dieses Schuljahres im Juli 2016. Mit der Mitteilung des Regionalverbands, dass er das Gebäude nicht mehr für seine Zwecke benötigt, war das Angebot der entschädigungslosen Rückübertragung des Schulgrundstücks an die Stadt als früherer Eigentümer verbunden. Nach § 59 des Schulordnungsgesetzes des Saarlandes kann die Stadt innerhalb eines Jahres nach Schließung der Schule die Option der Rückübertragung wahrnehmen. Das danach ursprünglich bis zum 31.07.2017 befristete Optionsrecht wurde zwischenzeitlich bis zum 31.12.2017 verlängert.

Soziale Stadt

2014/2015 wurde das sogenannte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

Nördliche Innenstadt (ISEK) erarbeitet, das vom Stadtrat am 25.06.2015 beschlossen wurde. Das ISEK diente als Grundlage zur Aufnahme des Bereichs der nördlichen Innenstadt in eine neue städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Soziale Stadt". In Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurde aufgrund der funktionalen Entwicklungsmöglichkeiten und der damit verbundenen potentiellen Impulskraft für das Quartier der Nördlichen Innenstadt neben dem Umfeld der Versöhnungskirche auch das direkt ans Quartier angrenzende Grundstück der Mühlgewannschule in das Fördergebiet der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Im ISEK wird die Neunutzung der Mühlgewannschule als Soziales Zentrum bzw. zur Schaffung einer neuen Infrastruktur für Familien als Einzelmaßnahme im Handlungsfeld "Soziale und kulturelle Infrastruktur stärken" aufgeführt. Erste Ideen zur räumlichen Zusammenführung bzw. der Konzentration von verschiedenen sozialen Einrichtungen der Wohlfahrtsverbände, der Stadt und des Regionalverbands zur umfassenden Betreuung von Familien über die gesamte Zeit des Heranwachsens der Kinder vom Kleinkind bis zum jungen Erwachsenen wurden bereits in früheren Jahren ausgetauscht. Neben dem Effekt der Einsparung von Mietzahlungen durch die Stadt (Kinderhaus/Caritas Gemeinwesenarbeit) sollten mit einer Zusammenlegung möglichst viele Synergieeffekte erzielt werden und so auch die Qualität der sozialen Arbeit erhöht werden. 2014 meldete der Regionalverband Raumbedarf an, um das Projekt "SOJUS" - die sozialraumorientierte Jugendhilfe im Regionalverband Saarbrücken - insbesondere auch in der Stadt Völklingen umzusetzen. Die Mitarbeiter des Jugendamtes und des AWO-Familienzentrums müssen zukünftig räumlich und organisatorisch eng in Form der neuen Jugendhilfestruktur, den sogenannten "Sozialraumteams", zusammen arbeiten können. Auch in Verbindung mit diesem Projekt wurde die Idee einer zusammengefassten Sozialen Infrastruktur u.a. auch im Rahmen der das ISEK vorbereitenden Zukunftswerkstatt "Nördliche Innenstadt" wieder aufgegriffen.

Als Ziele für die Einrichtung eines sozialen Zentrums werden im ISEK benannt:

- Bündelung und Optimierung von Infrastrukturen für Familien (Jugendamt, Familienzentrum, Kinderhaus / Gemeinwesenarbeit),
- Raum für Kommunikation, Treffen und Aktivitäten bereitstellen,
- Generationen- und kulturübergreifende Beratungs- und Hilfeangebote unter einem Dach in Form einer „Komm-Struktur“ bündeln,
- Fördern von Zusammenhalt und Miteinander im Quartier.

Während der Erarbeitung des ISEK kristallisierte sich dann im Zusammenhang mit der Ankündigung der Schulschließung durch den Regionalverband das Gebäude der Mühlgewannschule als eine möglicherweise geeignete Immobilie zur Einrichtung eines "Sozialen Zentrums" heraus. Das Auffangen eines Leerstandes und damit eines Funktionsverlustes war neben dem Erhalt der stadtraumprägenden Erscheinung des Gebäudes ein weiterer Grund, das Gebäude hinsichtlich einer neuen Nutzungsmöglichkeit zu untersuchen. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen beim Regionalverband wurde sodann die grundsätzliche Machbarkeit der Einrichtung eines Sozialen Zentrums in dem ehemaligen Schulgebäude nebst Turnhalle erörtert. Auf Grundlage dieser bilateralen Abstimmung und erster Nutzungskonzeptionen wurde

zusammen mit Vertretern des damaligen Ministeriums für Inneres und Sport (Städtebauförderung) vereinbart, die aufgeworfenen vielschichtigen Fragestellungen, die vor der Inangriffnahme einer Neunutzung des Gebäudes und des Grundstücks der Mühlgewannschule im Zusammenhang mit einer möglichen finanziellen Förderung durch das Ministerium beantwortet werden sollten, in einer Machbarkeitsstudie zielführend zu erörtern. Die Kosten für die Erstellung der Studie werden zu zwei Dritteln durch das Ministerium im Rahmen der Städtebauförderung übernommen. Aus den zwischenzeitlich parallel angestregten Untersuchungen im Rahmen der Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts für das Quartier der Nördlichen Innenstadt ergab sich für die Machbarkeitsstudie vor dem Hintergrund weiterer Fördermöglichkeiten zusätzlicher Klärungsbedarf zu der Frage, inwieweit die energetische Sanierung des Gebäudes als sogenanntes Leuchtturmprojekt fungieren kann. Mit der Machbarkeitsstudie soll letztendlich auch eine Entscheidungsgrundlage geschaffen werden bzgl. des Umgangs der Stadt mit dem oben genannten Optionsrecht auf Rückübertragung nach dem Schulordnungsgesetz.

Machbarkeitsstudie

Mit der Erarbeitung der Studie wurde die GIU mbH beauftragt, da das Unternehmen durch seine interdisziplinäre Zusammensetzung sowie die örtlichen Vorkenntnisse aus anderen Untersuchungen gute Voraussetzungen bot, die vielschichtige Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudie zu bewältigen.

Die Ergebnisse liegen nun zusammengestellt in Präsentationsfolien vor. Bearbeitet wurden drei Module:

1. Quick-Check Gebäude: bautechnische und funktionale Beurteilung; Einschätzungen zu Brandschutz, Gebäudeschadstoffe, Denkmalpflege,
2. Nachnutzungskonzeption und Sanierungsmaßnahmenkatalog,
3. Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung; Fördermöglichkeiten.

Die Ergebnisse der Studie werden in der Sitzung des Ausschusses für Innenstadtentwicklung durch Vertreter des beauftragten Unternehmens erläutert.

Weiteres Vorgehen

Nach einer bereits erfolgten ersten Abstimmung der Ergebnisse mit dem Regionalverband schlägt die Verwaltung vor, die in der Studie aufgezeigte Option weiterzuverfolgen, dass auf Grundlage der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen (mit langfristigen Mietverträgen, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten) die Immobilie einem privaten Investor zum Kauf angeboten wird, der dann auch die Sanierung übernimmt. In baulicher Hinsicht und hinsichtlich einer geeigneten Nutzungskombination wird die in der Studie aufgezeigte Variante 3 favorisiert, die einen Rückbau des Anbaus vorsieht mit entsprechender Konzentration von miteinander verknüpfbarer sozialer Einrichtungen im Hautgebäude. Dabei soll das Gebäude der Mühlgewannschule zunächst weiterhin im Eigentum des Regionalverbands verbleiben und die endgültige Entscheidung über Rückübertragung an die Stadt erst bei einer

ausreichenden Verfestigung der angestrebten Option getroffen werden. Parallel zum Beschluss durch den Stadtrat wird auch der Regionalverband einen offiziellen Beschluss zur weiteren Vorgehensweise herbeiführen.

Anlage/n

- Machbarkeitsstudie-Mühlgewannschule_Ergebnisdokumentation_08082017
(öffentlich)



Machbarkeitsstudie Mühlgewannschule

Ergebnisdokumentation
August 2017

**SAAR
BRÜ
CKEN**
Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
SAARBRÜCKEN

GIU

Aufgabenstellung

- Modul 1: Quick-Check Gebäude
 - Bautechnische und funktionale Beurteilung
 - Fachgutachterliche/behördliche Ersteinschätzungen zu Brandschutz, Gebäudeschadstoffe, Denkmalpflege
- Modul 2: Nachnutzungskonzeption und Maßnahmenkatalog
 - Öffentlicher Ideenworkshop
 - Raumbedarfe und -konzepte
 - Freiraumplanerischer Ansatz
 - Maßnahmenkatalog zum Sanierungsumfang
- Modul 3: Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
 - Kostenermittlung
 - Fördermöglichkeiten
 - Ermittlung der Wirtschaftlichkeit



Modul 1:

Quick-Check Gebäude

**SAAR
BRÜ
CKEN**
Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
SAARBRÜCKEN

GIU

Gebäudekomplex

Altbau

erbaut 1906, Jugendstil, Denkmalschutz
Eigentümer Regionalverband

Anbau

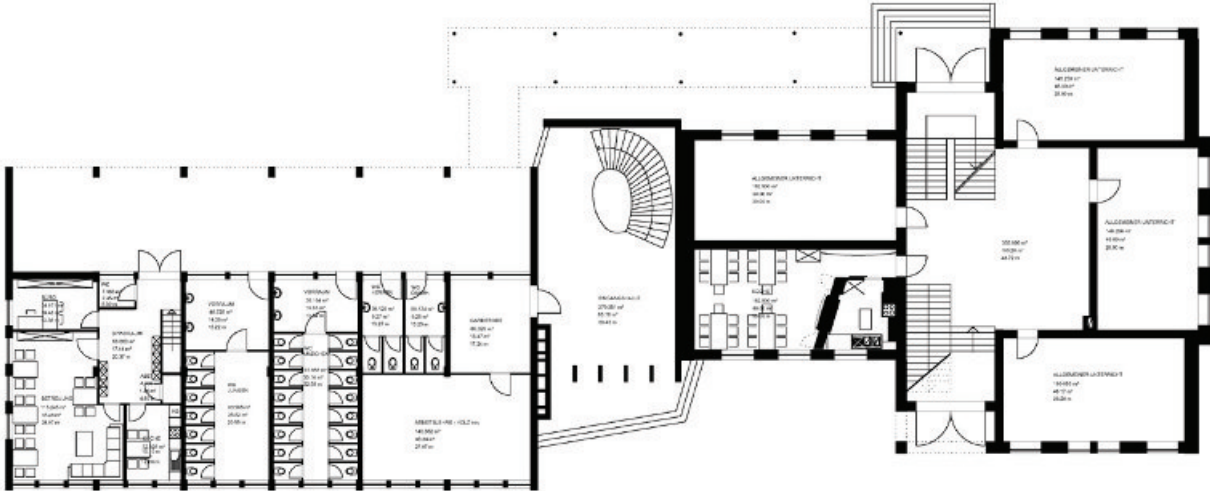
1956 angebaut
Eigentümer Regionalverband



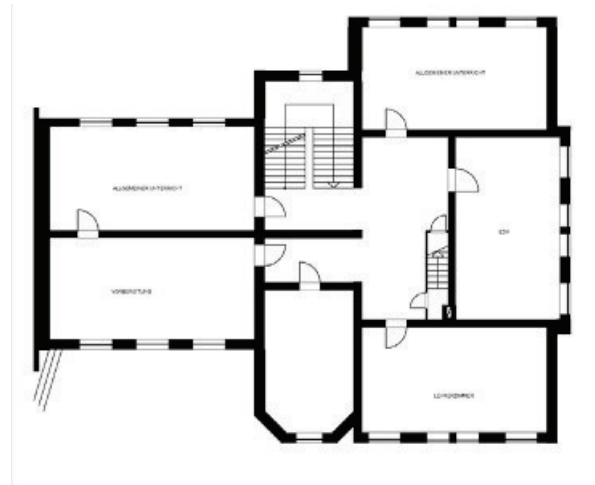
Bestandsgrundriss Untergeschoss



Bestandsgrundriss Erdgeschoss



Bestandsgrundriss Dachgeschoss



Funktionale Beurteilung für Nachnutzung

Altbau

- Große Raumstrukturen, hoher Anteil an Verkehrsflächen
- Ungeeignet für Grundrisstypologien Wohnen
- Eingeschränkt geeignet für Büronutzungen mit Einzelbüros

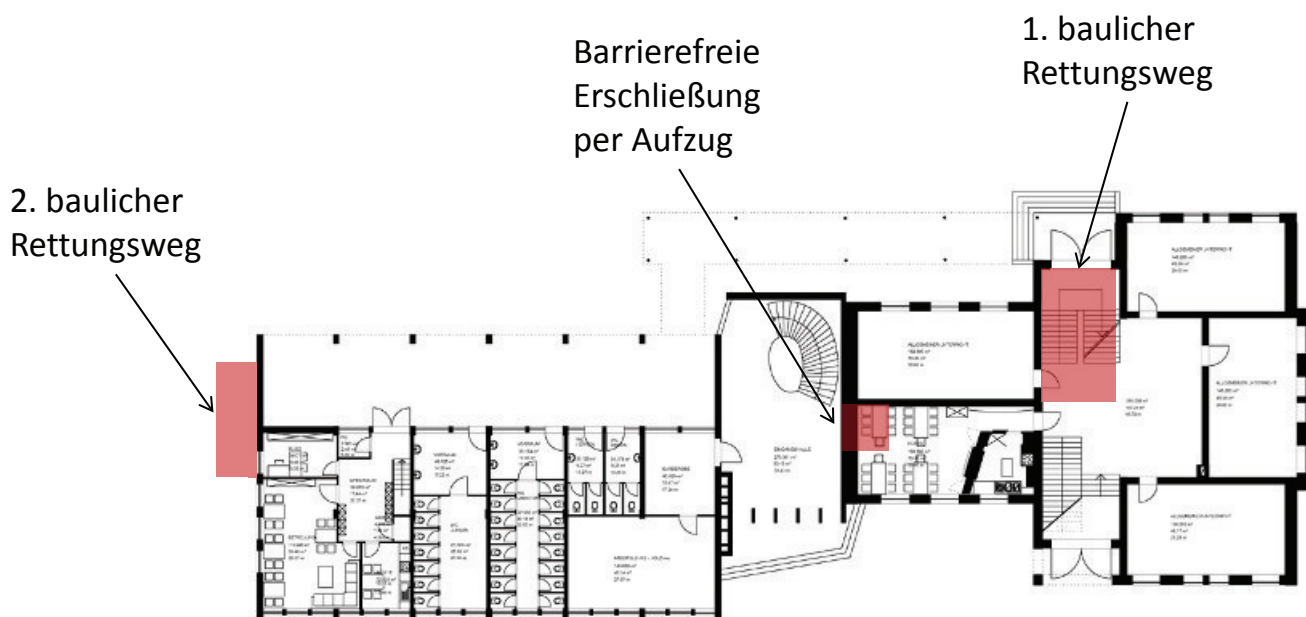
Anbau

- Bauliche Struktur im EG und 1. OG ermöglicht Büronutzung mit Mittelflurerschließung
- Sporthalle (2. OG) ungeeignet für Umnutzung zu Bürozwecken
- Weiternutzung als Sporthalle nur mit hohen Sanierungs- und Betriebskosten möglich

Standort/Freiraum

- Zentrale Lage sehr gut für avisierten Nutzungsmix geeignet
- Umfangreiches Flächenangebot im Bereich des Schulhofs für ergänzende Nutzungen und Öffnung zum Stadtteil

Erforderliche Eingriffe



Allgemeine bautechnische Beurteilung

Altbau

- Im Verhältnis zum Gebäudealter guter Allgemeinzustand
- Der ursprüngliche Zustand wurde nur geringfügig verändert, so dass die denkmalschutzwürdigen Einbauten noch gut erhalten sind
- Es wurden Kunststofffenster eingebaut, die nicht den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen
- Anschluss an Fernwärmenetz vorhanden
- Relativ geringe Schadstoffbelastung
- Mauerwerksfeuchte und Salzbelastung der erdberührten Kellerwände; erhöhter Sanierungsaufwand

Anbau

- Mittelmäßiger Allgemeinzustand
- Umfangreiche Betonschädigung; fachtechnische Untersuchung erforderlich
- Energetische Gesamtanierung erforderlich
- Umfangreiche Dachsanierung einschließlich der Abhangdecke erforderlich

Schadstoffanalyse

- Es erfolgte eine gutachterliche Ersteinschätzung durch das Büro Dr. Jung + Lang.
- Die Ergebnisse sind der Studie als Anlage beigefügt.
- Die grundlegenden Aussagen der Analyse finden sich zusammengefasst unter Modul 2, Maßnahmenkatalog.
- Im anstehenden Planungsprozess sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Anforderungen an den Brandschutz

- Es erfolgte eine gutachterliche Ersteinschätzung, insbesondere hinsichtlich der Flucht- und Rettungswegesituation.
- Diese ist in Form eines Aktenvermerks des Brandschutzsachverständigen zusammengefasst und der Studie als Anlage beigefügt.
- Die grundlegenden Aussagen der Ersteinschätzung finden sich zusammengefasst unter Modul 2, Maßnahmenkatalog.
- Im Planungsprozess sind weitergehende Untersuchungen, insbesondere zur Feuerwiderstandsdauer der bestehenden, tragenden Bauteile, erforderlich.

Anforderungen des Denkmalschutzes

- Es erfolgte am 09.05.2017 eine Objektbegehung und Abstimmung der Konzeptvarianten mit dem Landesdenkmalamt (Hr. Reuter)
- Die Ergebnisse sind in Form eines Aktenvermerks zusammengefasst und der Studie als Anlage beigelegt.
- Folgende wesentlichen Aspekte sind zu berücksichtigen:
 - Der Altbau aus dem Jahr 1906 steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz
 - Hinsichtlich des Anbaus aus den 1950er Jahren wird im Falle einer geplanten baulichen Veränderung die Landesdenkmalpflege über die Schutzwürdigkeit beraten, wobei auch die Gesamtausrichtung der städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Aspekte von Belang sind
 - Bei der Umnutzung des Gebäudekomplexes sind in jedem Fall folgende bauliche Eingriffe in die Substanz des historischen Altbaus notwendig:
 - Herstellung eines qualifizierten ersten Rettungsweges durch räumlichen Abschluss des Haupttreppenhauses
 - Herstellung eines notwendigen Flurs in Nord-Süd-Richtung
 - Herstellung einzelner Türöffnungen
 - Herstellen eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung aller Etagen
 - Herstellen eines zweiten baulichen Rettungswegs als Treppenhaus im südlichen Giebel

Anforderungen des Denkmalschutzes

- Gegen die Umsetzung der genannten, zwingend notwendigen Maßnahmen bestehen seitens der Denkmalpflege in Ersteinschätzung keine Bedenken
- Über die Intensität der denkmalgerechten Sanierung ist im weiteren Abstimmungsprozess budgetabhängig zu beraten. Die Landesdenkmalpflege geht im Fall einer Erneuerung der Fenster von glasteilenden Sprossen mit 2fach-Isolierverglasung und Holzprofilen aus. Die Teilungen müssen nicht die historische Kleingliedrigkeit, sondern vielmehr die Proportionen widerspiegeln.





Modul 2:

Nachnutzungs- konzeption und Maßnahmen- katalog

SAAR
BRÜ
CKEN
Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
SAARBRÜCKEN

GIU

Projektansatz „Soziales Zentrum“

- Der Gebäudekomplex liegt im Programmgebiet Nördliche Innenstadt der Sozialen Stadt mit entsprechenden Problemlagen und Herausforderungen
- Entwicklungsidee ist die Bündelung sozialer und familienbezogener Nutzungen unter einem Dach für den Stadtteil entsprechend der Sozialraumorientierung
- Die zentrale Lage, die Attraktivität des Altbaus, die Freiraumpotenziale und städtebaulichen Möglichkeiten bieten gute Voraussetzungen für eine derartige Projektentwicklung

Ideenworkshop

- Mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern fand am 30.05.2017 eine Diskussion des Projektansatzes im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilforums nördliche Innenstadt statt
- Hierbei wurden folgende Anregungen und Hinweise der Quartiersbevölkerung gegeben:
 - Es besteht großes Interesse an den Nachnutzungsüberlegungen des Schulgebäudes sowie am Erhalt des denkmalgeschützten, stadtbildprägenden Altbaus
 - Der Erhalt des Anbaus aus den 1950er Jahren wird als verzichtbar betrachtet
 - Der Ansatz eines sozialen Zentrums, das verschiedene Institutionen und Nutzungen unter einem Dach bündelt, wird begrüßt und für sinnvoll erachtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Institutionen bereits im Stadtteil verortet sind und ein Umzug zu zumindest vorübergehendem Leerstand an anderer Stelle führen kann. Vor diesem Hintergrund sollten Kosten und Nutzen nochmals abgewogen werden.
 - Aufgrund der Gebäudestruktur wird angeregt, mit den Schulträgern eine erneute schulische Nutzung zu prüfen, da aus der Sicht der Bevölkerung umliegende Schulstandorte an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen
 - Sowohl hinsichtlich der Nachnutzung als auch der baulichen Umsetzung sollten die Bedürfnisse behinderter Menschen berücksichtigt werden

Ideenworkshop

- Als Nutzungsideen für die Freianlagen des Grundstücks wurden ein größerer Spielplatz und Grünflächen genannt
- Es wird empfohlen, die Bevölkerung in den weiteren Entwicklungs- und Entscheidungsprozess einzubinden.

Raumbedarfe

- Mit den Vertretern des Regionalverbandes, der AWO, des Diakonischen Werks und der Caritas wurden in Gesprächen am 20.02., 14.03. und 23.03.2017 mögliche Raumbedarfe und Anforderungen erörtert. Es ergibt sich folgender maximaler Flächenbedarf:

	Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.5 Jugendärztlicher Dienst	Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.3 Gesundheitsberatung	Gesundheitsamt Regionalverband: Pflegestützpunkt Saarbrücken-West	Jugendamt Regionalverband: FD 51	AWO: Familienzentrum	Diakonisches Werk/Caritas: Kinderhaus, Gemeinwesenarbeit
Einzelbüro		3		11	1	2
Doppelbüro	2		3	1	9	
Behandlungsraum	2					
Besprechungsraum		1			2	1
Gruppen-/ Mehrzeckraum					4	4
Sozialraum/Küche	1	1	1		1	1
Toiletten	2	2	2		4	2
EDV-Kopierraum	1			1		
Sonstige	1 Wartebereich			1 Werkstatt, 1 Technik, 1 Archiv, 1 Lager		1 Werkraum, 2 Vorratsräume
diese 3 Einrichtungen sind gemeinsam zu betrachten						

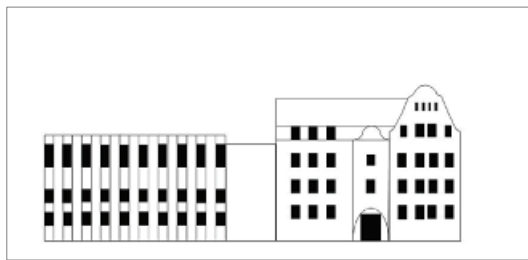
Grundrisskonzepte

- In den konzeptionellen Untersuchungen werden verschiedene Varianten abgebildet, die unterschiedliche Flächen und Einrichtungen berücksichtigen können.
- Diese stellen sich schematisch wie folgt dar:

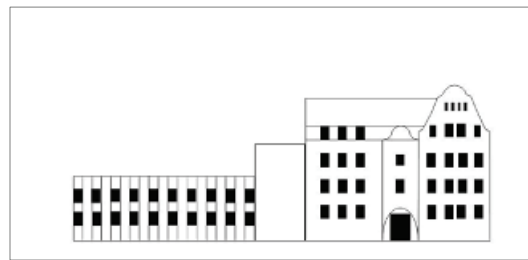
	Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.5 Jugendärztlicher Dienst	Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.3 Gesundheitsberatung	Gesundheitsamt Regionalverband: Pflegestützpunkt Saarbrücken-West	Jugendamt Regionalverband: FD 51	AWO: Familienzentrum	Diakonisches Werk/Caritas: Kinderhaus, Gemeinwesenarbeit
Variante 1						
Variante 2						
Variante 3						
Variante 4						

Variantenentwicklung

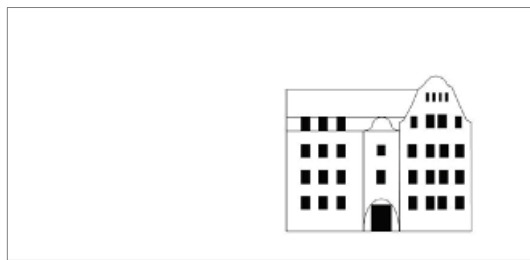
- Die grafische Darstellung der Entwicklungsvarianten stellt schematisch den Umfang der Baumassen und des Rückbaus dar:



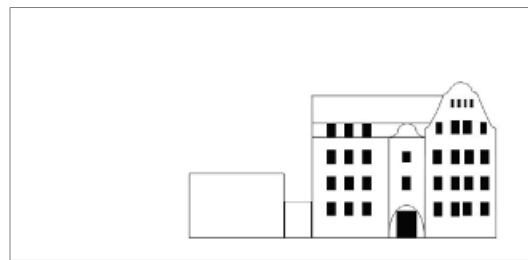
Variante 1: Bestandserhalt



Variante 2: Rückbau Turnhallengeschoss



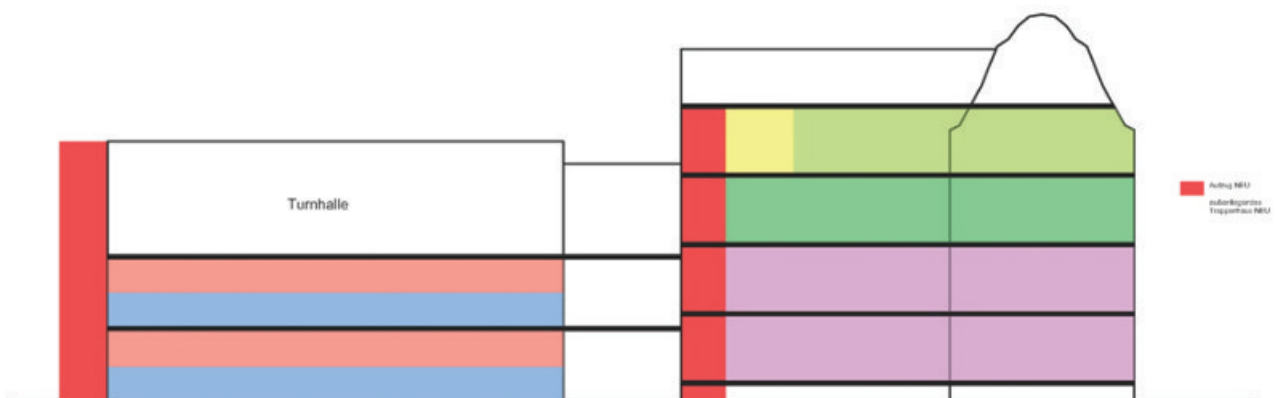
Variante 3: Rückbau Anbau



Variante 4: Ergänzender Neubau

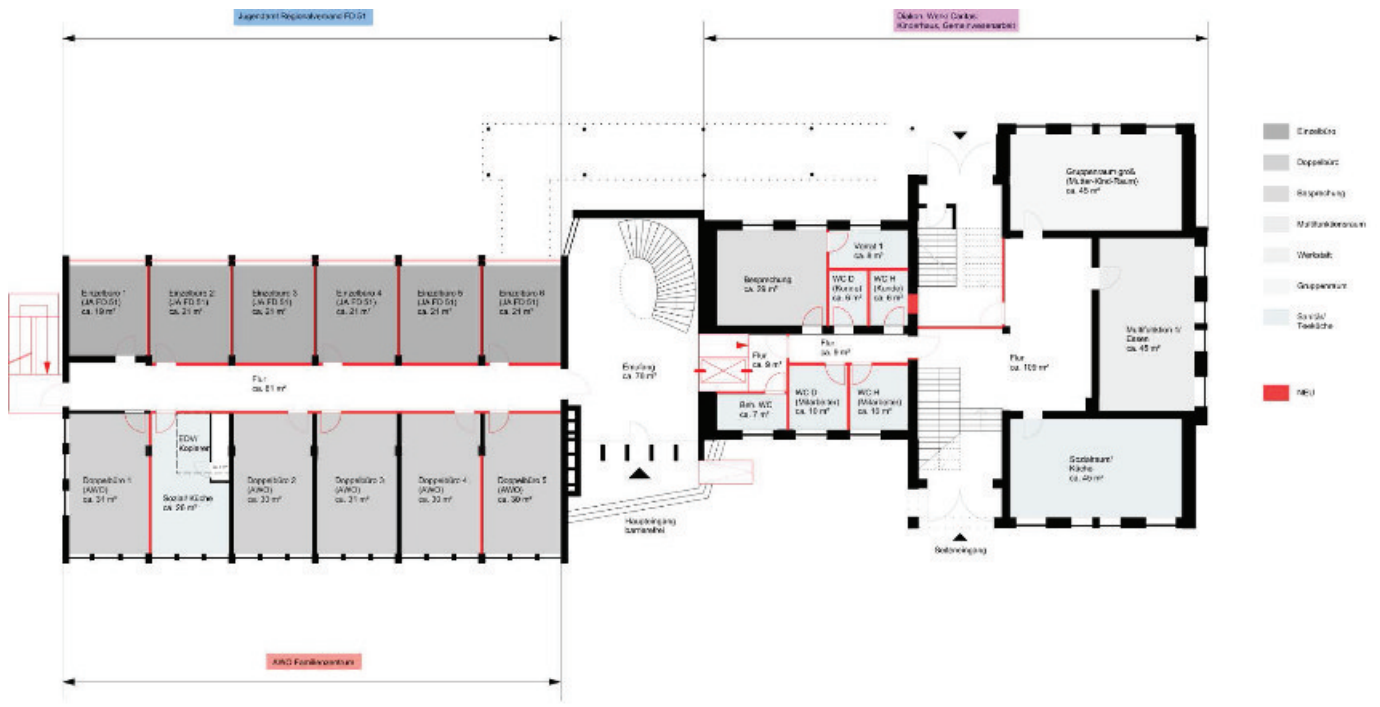
Variante 1

- Architektur: Erhalt des Gebäudekomplexes, Ergänzung eines außenliegenden Treppenhauses
- Nutzung: Unterbringung aller potenziellen Nutzer eines sozialen Zentrums, Nutzung der Turnhalle möglich

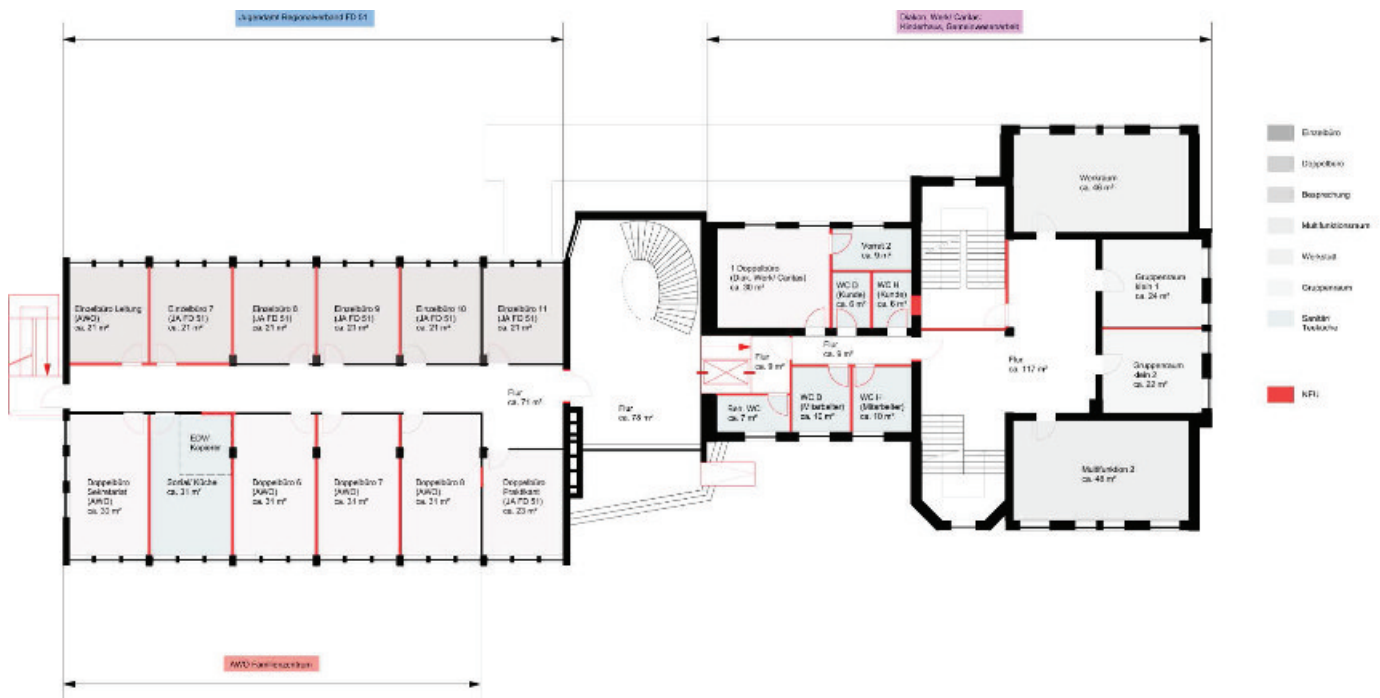


Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.5 Jugendärztlicher Dienst	Gesundheitsamt Regionalverband: FD 53.3 Gesundheitsberatung	Gesundheitsamt Regionalverband: Pflegerstützpunkt Saarbrücken-West	Jugendamt Regionalverband: FD 51	AWO: Familienzentrum	Diakonisches Werk/Caritas: Kinderhaus, Gemeinwesen- arbeit
---	---	---	-------------------------------------	----------------------	--

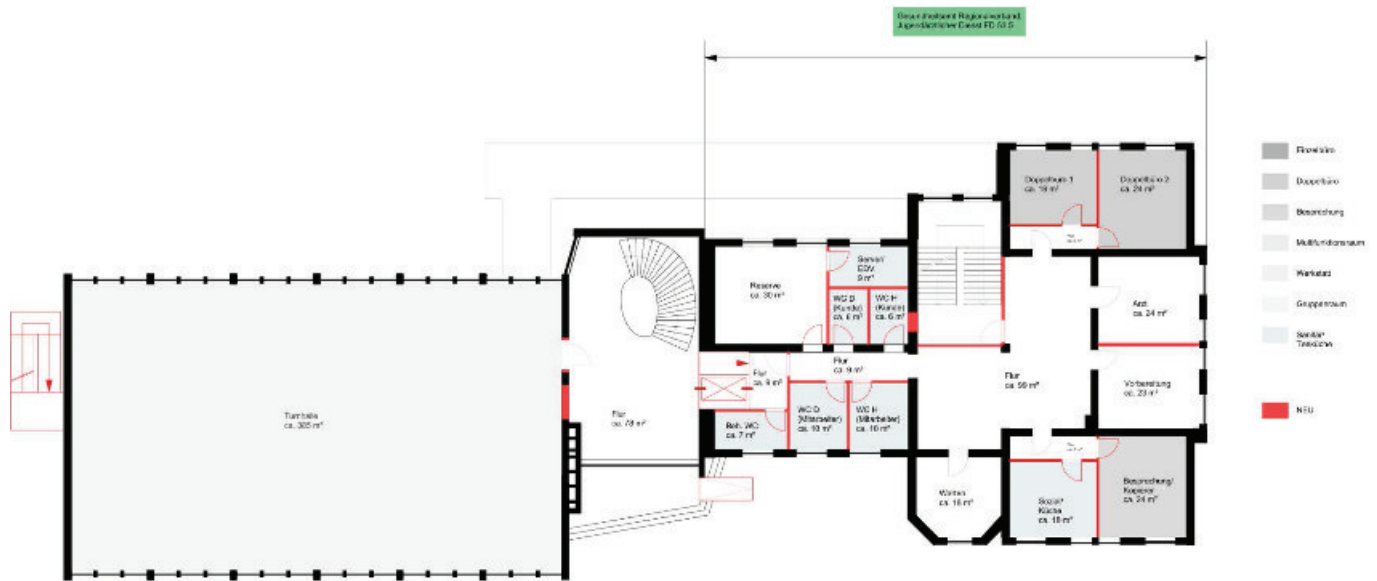
Variante 1: Erdgeschoss



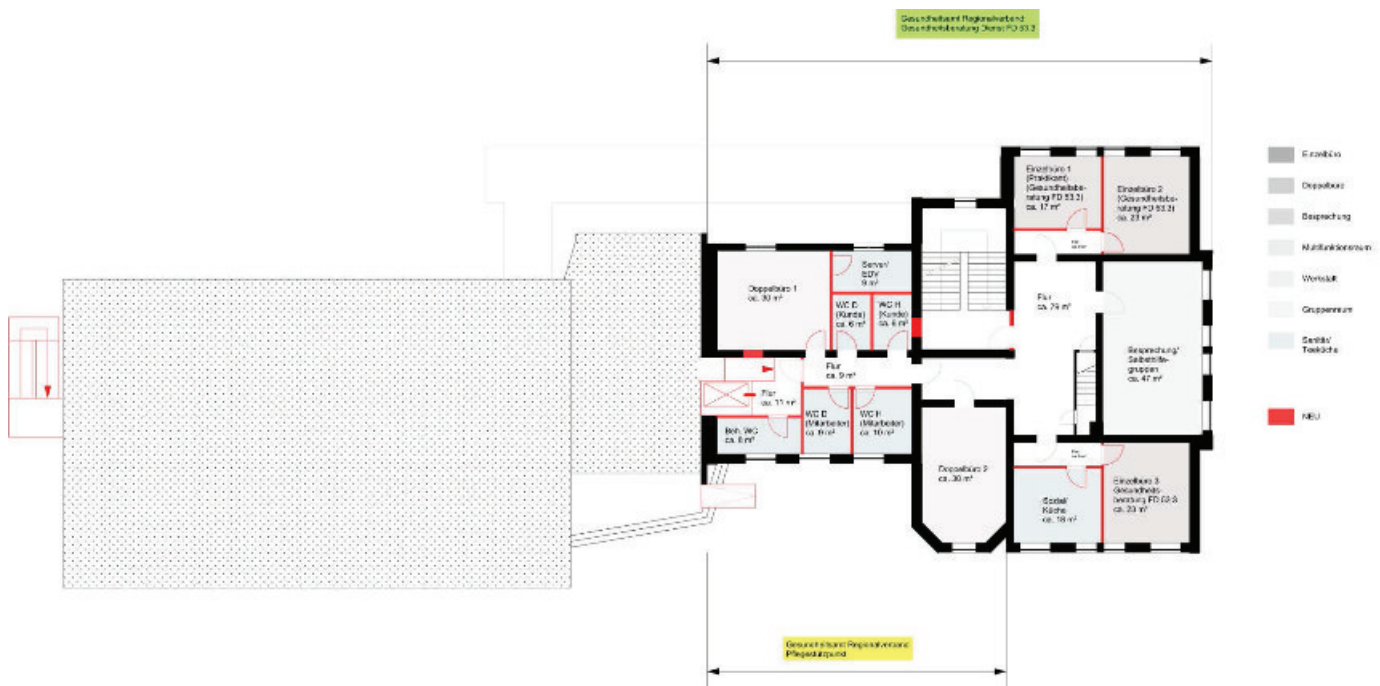
Variante 1: 1. Obergeschoss



Variante 1: 2. Obergeschoss

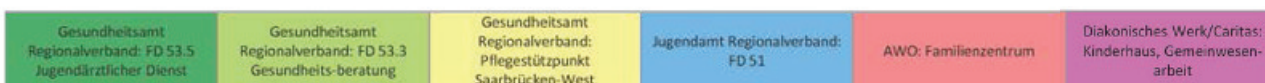
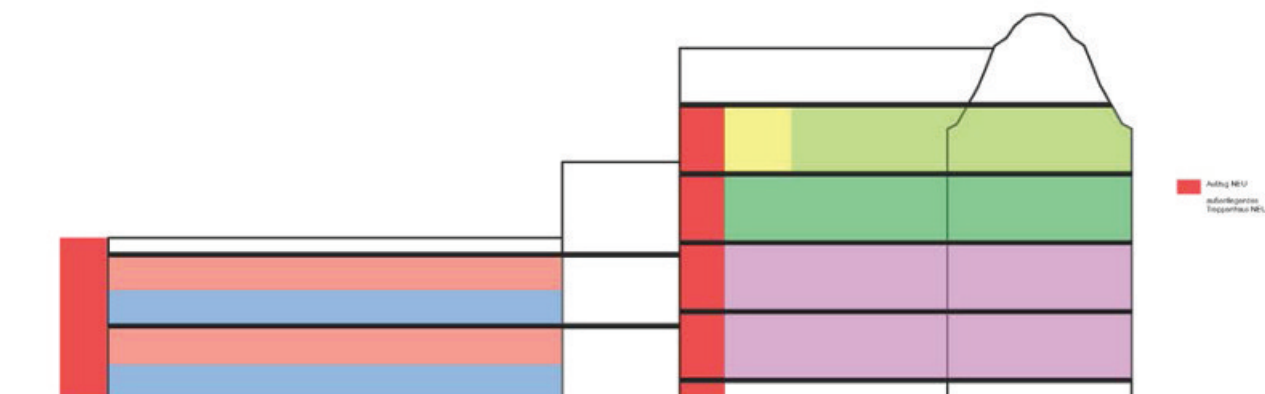


Variante 1: Dachgeschoss



Variante 2

- Architektur Erhalt des Altbaus, Teilrückbau des Anbaus (Turnhalle), Ergänzung eines außenliegenden Treppenhauses
- Nutzung Unterbringung aller potenziellen Nutzer eines sozialen Zentrums, Verzicht auf Turnhalle



Variante 2: Grundrisse

- Die Grundrissentwürfe für Variante 2 entsprechen denen der Variante 1 exklusive des Turnhallengeschosses

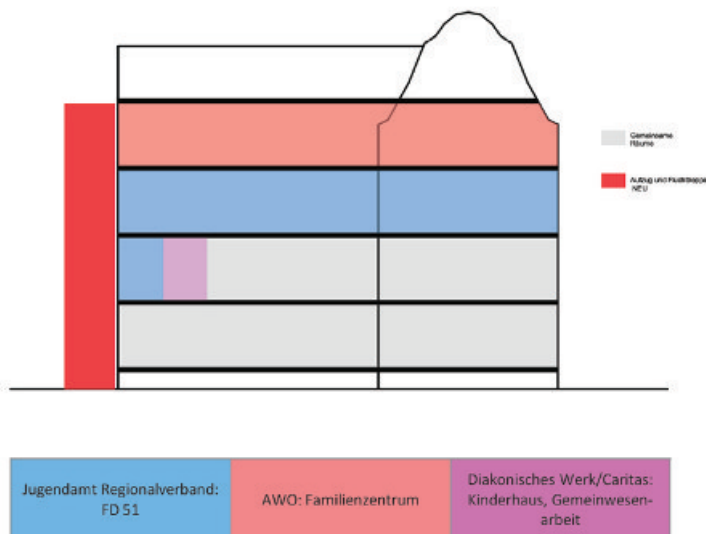
Variante 3

- Architektur Erhalt des Altbaus, Rückbau des Anbaus, Ergänzung eines außenliegenden Treppenhauses einschl. Aufzug
- Nutzung Unterbringung etwa der Hälfte der potenziellen Nutzer eines sozialen Zentrums



Beispiel Kohlenwäsche Saarbrücken

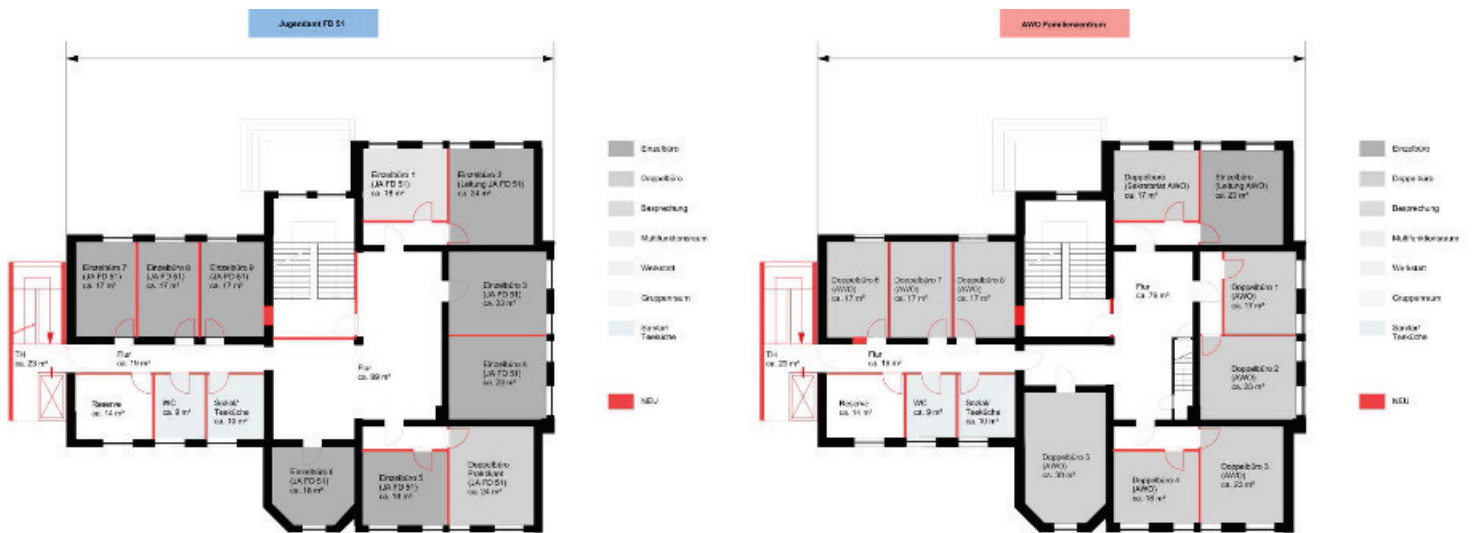
GIU



Variante 3: Erdgeschoss/1. Obergeschoss



Variante 3: 2. Obergeschoss/Dachgeschoss



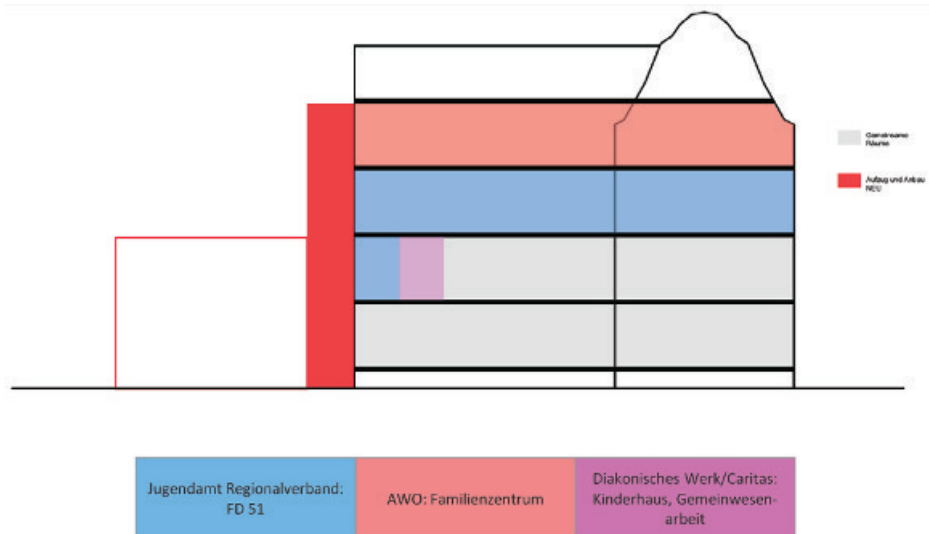
Variante 4

- Architektur Erhalt des Altbaus, Rückbau des Anbaus, Ergänzung eines Multifunktionsraumes
- Nutzung Unterbringung etwa der Hälfte der potenziellen Nutzer eines sozialen Zentrums, Neubau für u. a. öffentliche Veranstaltungen



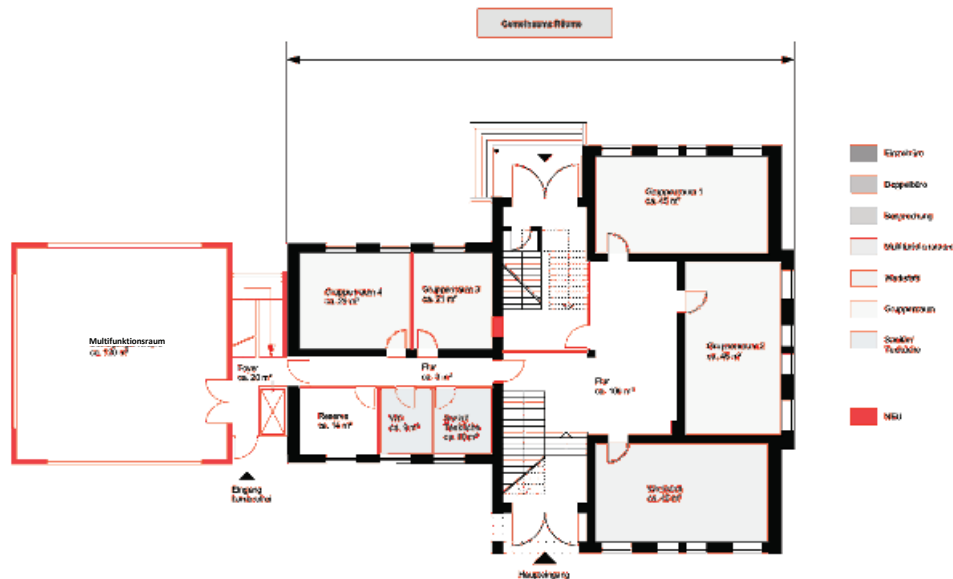
Beispiel Musikschule Moers

<http://www.wohnungsbau-stadt-moers.de/wir-fuer-moers/moerser-musikschule.html>



Variante 4: Grundrisse

- Die Grundrissentwürfe für Variante 4 entsprechen denen der Variante 3 zuzüglich des Anbaus
- Exemplarische Darstellung des Erdgeschosses:



Maßnahmenkatalog

Baulicher Brandschutz

- Zur Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege sind bauliche Maßnahmen erforderlich.
- Im Bereich des Einzeldenkmals wird der erste bauliche Rettungsweg durch neue F90-Wände und T30-Türelemente für das Richtung Schulhof gelegene Bestandstreppenhaus hergestellt. Der zweite bauliche Rettungsweg wird durch eine Treppenanbindung an den Anbau bei den Varianten 1 und 2 oder durch den Anbau eines außen liegenden Treppenhauses in den Varianten 3 und 4 sichergestellt. Im Falle des Erhalts des Anbaus ist der zweite bauliche Rettungsweg durch Ergänzung einer Fluchttreppe an der Giebelseite herzustellen. Diese kann voraussichtlich als einfache Stahlkonstruktion ausgeführt werden.
- Auf die fachtechnische Bewertung des Brandschutzsachverständigen wird verwiesen.
- Im weiteren Planungsprozess sind die Brandschutzqualitäten, insbesondere die Bewehrungsüberdeckung der Bestandsdecken und tragenden Betonwänden noch zu überprüfen.

Maßnahmenkatalog

Schadstoffsanierung

- Die durchgeführte Schadstoffuntersuchung ergab unter anderem Belastungen der Hohlraumdämmungen Boden Klassenzimmer mit KMF Kategorie 2, teilweise mit Kohlenwasserstoffen belastete Bodenbeläge sowie partiell PAK belastete Bodenfliesen. Diese sind im Rahmen der Sanierungsarbeiten fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Gleiches gilt für die vorhandenen KMF-haltigen Leitungsisolierungen sowie lose verlegten Dämmungen insbesondere auf dem Fußboden des Speichers und der Decke über der Turnhalle.
- Die Dachdichtungsbahnen der Turnhalle sind noch auf mögliche PAK-Belastung zu überprüfen.
- Insgesamt kann der Umfang der Schadstoffbelastung des Objektes als vergleichsweise unproblematisch bewertet werden, wobei weitere Aufschlüsse und Analysen notwendig sind und damit ein verbleibendes Risiko bergen. Auf den umwelttechnischen Kurzbericht der Sachverständigen wird verwiesen.

Maßnahmenkatalog

Energetische Sanierung

- Da das Einzeldenkmal nicht den Anforderungen der EnEV entsprechen muss, wird empfohlen, sehr gezielte und reduzierte Maßnahmen umzusetzen.
- Neben dem beschriebenen Austausch der Fenster und innenseitiger Laibungsdämmung sollte auf weitergehende Innendämmungssysteme verzichtet werden; dies zur Vermeidung weiterer Nutzflächenverluste sowie in Abwägung der Kosten im Verhältnis zur tatsächlichen Energieeinsparung.
- Hingegen sollen die Decken des Speichers und der Turnhalle sowie die Decken über Untergeschoss mit möglichst wirksamer Dämmung ausgestattet werden.
- Für den Anbau ist im Gegensatz zum Einzeldenkmal im Fall des Gebäudeerhalts (Varianten 1 und 2) eine vollständige energetische Sanierung nach aktuellen Anforderungen der EnEV durchzuführen. Entsprechend sind sämtliche Fenster und Außentüren zu erneuern. Die Fassaden sollen mit einer außenliegenden Dämmung (Wärmedämmverbundsystem) ausgestattet werden.

Maßnahmenkatalog

Denkmalgerechte Sanierung

- Für das Einzeldenkmal wird eine möglichst behutsame Sanierung mit weitestgehendem Erhalt der Gebäudestruktur und Ausstattung empfohlen.
- Im Gebäudeinneren sollen die Holzdielenböden möglichst erhalten bleiben, geschliffen und versiegelt werden. Farben an Wänden und Decken werden soweit erforderlich entfernt. Die Wände und Decken werden mit Silikatfarbe neu gestrichen.
- Oberflächenunebenheiten sind bewusst akzeptiert. Historische Holztüren und Einbauschränke bleiben in Abstimmung mit der Denkmalpflege erhalten.
- Nutzungsspuren unterstreichen den historischen Charakter des Objektes und sollen bewusst sichtbar bleiben.
- Die Fenster sind nach Vorgabe der Denkmalpflege zu erneuern. Es sind Holzfenster mit 2-fach Isolierglas und glasteilender Sprosse einzusetzen. Dabei ist die Proportion der historischen Formate zu berücksichtigen, nicht jedoch die Kleingliedrigkeit der historischen Fenster. Es wird empfohlen, die Fensterlaibungen innenseitig zu dämmen, um bauphysikalisch bedingte Schäden zu vermeiden.

Maßnahmenkatalog

Sanierungsumfang Gebäudehülle

- Die Außenwände des Untergeschosses sollen außenseitig freigelegt und dauerhaft sicher abgedichtet werden. Ob weitere Abdichtungsmaßnahmen gegen kapillar aufsteigende Feuchte empfehlenswert sind, ist im weiteren Planungsprozess vertieft zu untersuchen. Die Verfugungen der Außenwände sind generell zu prüfen und partiell zu erneuern. Insgesamt wird der Zustand des Außenmauerwerks nach in Augenscheinnahme als relativ gut eingeschätzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Dachdeckung des Einzeldenkmals erhalten bleibt und nur in kleineren Teilbereichen erneuert werden muss. Gleiches gilt für die Klempnerarbeiten.
- Die Gebäudehülle des Anbaus ist vollständig zu sanieren. Dies betrifft Wandflächen ebenso wie die Dachkonstruktionen mitsamt Abdichtungen. Die Betonkonstruktionen zeigen zum Teil erhebliche Schädigungen durch Korrosion und Abplatzungen. Eine vertiefte bautechnische Überprüfung erfolgt im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht. Da erhebliche bautechnische und finanzielle Auswirkungen der Betonsanierung zu erwarten sind, wird für den Fall eines Gebäudeerhalts eine Sachverständigenbewertung der Betonbauteile empfohlen.

Maßnahmenkatalog

Sanierungsumfang Innenbereiche Gebäude

- Für den Anbau wird in den Varianten 1 und 2 von einer vollständigen Erneuerung der Wand-, Boden- und Deckenflächen ausgegangen. Vorgesehen sind Nadelfilzbeläge in den Büroräumen sowie PVC- oder Linobeläge in Flur, Küchen sowie Turnhallenbereichen. Nassräume erhalten Fliesenbeläge.
- Neue nicht tragende Trennwände werden in Trockenbauweise erstellt und mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen. Die Decken werden in der Regel in Metallträgersystem mit mineralischen Einlegeböden (OWA) abgehängt.

Haustechnik

- Es erfolgt eine vollständige Erneuerung der haustechnischen Installation, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro. Als Wärmeversorgung wird weiterhin Fernwärme genutzt.
- Eine mechanische Be- und Entlüftung der Arbeitsräume ist nicht vorgesehen. Diese ist lediglich für Sanitäranlagen, innenliegenden Räume ohne Fensterlüftung, Umkleieräume der Turnhalle sowie der Turnhalle selbst (Varianten 1 und 2) zu projektieren.

Städtebauliche Bestandssituation

- Die zu untersuchende Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Stadt Völklingen in direkter Nähe zum Rathaus. Die Grundstücksfläche ist insgesamt ca. 6.800 m² groß und verfügt über einen wertvollen Baumbestand. Auf dem ehemaligen Schulhof ist ein Multifunktionsfeld vorhanden.
- Durch die Gebäudestellung des Anbaus erfolgt eine Zonierung und Abgrenzung des Schulhofbereichs von dem östlich angrenzenden Hindenburgplatz. Dieser wird derzeit als PKW-Parkplatz genutzt und verfügt über keine nennenswerten freiraumgestalterischen Qualitäten.
- Die Liegenschaft und Freiräume befinden sich am nördlichen Ende des Marktplatzbereichs. Ein städtebaulich-funktionaler Bezug von diesem zum öffentlichem Platzbereich wird insbesondere durch die Position des Anbaus verhindert.
- Aufgrund der zentralen Lage und den bestehenden Bezügen zum Umfeld sind der Hindenburgplatz und der Eingang zum Marktplatz/Rathausplatz in städtebaulicher Hinsicht zu berücksichtigen

Städtebauliche Bestandssituation

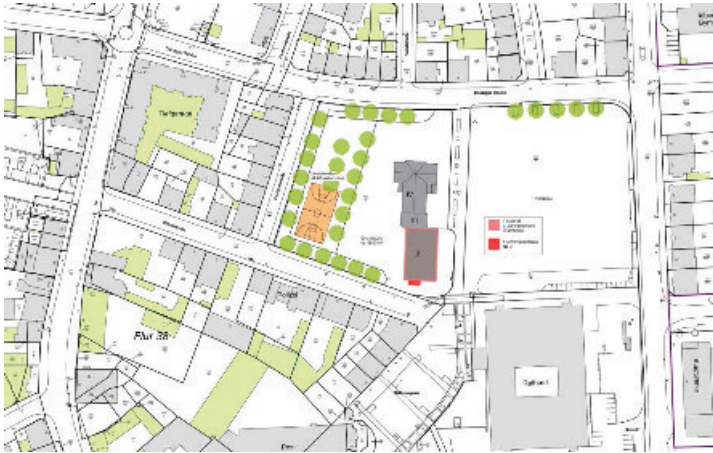


Städtebauliche Entwicklungspotenziale

- Die Liegenschaft hat aufgrund ihrer Lage und Größe eine besondere Relevanz für das Quartier nördliche Innenstadt. Insbesondere die Varianten 3 und 4 mit Rückbau des Anbaus bieten Entwicklungsperspektiven für das Grundstück selbst und das nähere Umfeld mit Impulskraft für das gesamte Quartier.
- Besondere Potenziale ergeben sich in freiraumplanerischer Hinsicht:
 - Erhalt des Sportfeldes im rückwärtigen Bereich und ggf. Ergänzung um weitere freizeitbezogene Nutzungen
 - Schaffung einer städtischen Platzsituation im südlichen Bereich mit Kommunikations- und Begegnungsfunktion
 - Erhöhung des Grünflächenanteils im Stadtteil
 - Gemeinsame Betrachtung und Umgestaltung einschließlich der heutigen Stellplatzfläche des Hindenburgplatzes
- Weiterhin kann die Umnutzung zum sozialen Zentrum die soziale Infrastruktur und somit die Sozialstruktur im Stadtteil stärken
- Mit dem Rückbau des Anbaus werden überzählige Flächen vom Markt genommen. Langfristig verbinden sich hiermit auch ggf. wieder bauliche Entwicklungspotenziale.

Städtebauliche Entwicklungspotenziale

- Im Folgenden werden die städtebaulichen Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsvarianten aufgezeigt:



Variante 1 und 2

- Erhalt der städtebaulichen Situation ohne bauliche Impulswirkung
- Stellplatzbedarf für das soziale Zentrum ca. 60-70

Städtebauliche Entwicklungspotenziale



Variante 3 und 4

- Freistellung des historischen Gebäudes
- Stellplatzbedarf für das soziale Zentrum ca. 35-40
- Städtebauliche Entwicklungspotenziale zur Öffnung des Marktplatzes/ Rathausplatzes und zur Entwicklung der Freiflächen

Städtebauliche Entwicklungspotenziale



Potenziale der Variante 3/4

- Unterbringung des Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück
- Gestaltung der Freianlagen auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Hindenburgplatz

Städtebauliche Entwicklungspotenziale



Potenziale der Variante 3/4

- Ergänzende Bebauung im Norden des Grundstücks und des Hindenburgplatzes
- Unterbringung des Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage unter dem Neubau
- Gestaltung der Freianlagen auf dem Grundstück in Verbindung mit dem Hindenburgplatz

Städtebauliche Entwicklungspotenziale



Potenziale der Variante 3/4

- Ergänzende Bebauung im Norden des Grundstücks
- Unterbringung des Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage unter dem Neubau
- Errichtung eines Parkhauses auf dem Hindenburgplatz
- Gestaltung der Freianlagen

Variantenvergleich

- Folgende schematische Darstellung fasst die wesentlichen Aspekte der Varianten zusammen:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Nutzung	Alle potenziellen Nutzer	Alle potenziellen Nutzer, Verzicht auf Turnhalle	Hälfte der potenziellen Nutzer	Hälfte der pot. Nutzer, Multifunktionsraum
Architektur	Keine Änderung	Geringfügige Änderung	Freistellung des denkmalgeschützten Altbaus	Freistellung des denkmalgeschützten Altbaus, Akzent durch Neubau
Städtebau	Keine Änderung	Keine Änderung	städtebauliche Entwicklungspotenziale	städtebauliche Entwicklungspotenziale

Modul 3:

Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeit

SAAR
BRÜ
CKEN
Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
SAARBRÜCKEN

GIU

Kostenermittlung

- Die Ermittlung der Projektkosten erfolgt nach DIN 276 und gliedert sich entsprechend in die Kostengruppen 100 bis 700
- Die Kostenansätze basieren auf Kennwerten von Revitalisierungsprojekten der GIU

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
100 Grundstück	0 €	0 €	0 €	0 €
200 Herrichten, Erschließen, Rückbau	14.000 €	12.000 €	363.000 €	364.000 €
300 Bauwerk – Baukonstruktionen	2.975.000 €	2.643.000 €	1.493.000 €	1.793.000 €
400 Bauwerk – technische Anlagen	1.129.000 €	971.000 €	571.000 €	680.000 €
500 Außenanlagen	624.000 €	624.000 €	684.000 €	684.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	10.000 €	8.000 €	5.000 €	6.000 €
700 Baunebenkosten	1.232.000 €	1.060.000 €	712.000 €	718.000 €
Projektsteuerung	214.000 €	188.000 €	126.000 €	142.000 €
Summe brutto ca.	6.198.000 €	5.506.000 €	3.954.000 €	4.387.000 €

NGF (m ²)	2.755	2.370	1.394	1.606
Kosten je m ² NGF	2.250 €	2.323 €	2.836 €	2.732 €

Zwischenergebnis

Variante 1

- Die Investitionskosten und somit die Kapitalbindung sind mit 6,198 Mio. € brutto ohne Freianlagen und ohne Erwerbskosten mit Abstand die höchsten.
- Die Sanierungskosten belaufen sich insgesamt auf 2.250 €/m² brutto.
- Die Wirtschaftlichkeit stellt sich wie folgt dar:
 - AfA 2,5 %
 - Kapitalkosten 1,5 %
 - Instandhaltung
 - + Verwaltungskosten 0,5 %
 - Mietausfallwagnis 0,0 %
 - Tilgung 2,0 %
 - Summe 6,5 %
- Es resultiert ein notwendiger Mietertrag i. H. v. 12,19 €/m² brutto zuzüglich Nebenkosten.

Zwischenergebnis

- Durch den Erhalt der Sporthalle sind entsprechend hohe Betriebskosten zu erwarten. Um eine kostendeckende Nutzung der Turnhalle zu erreichen, ist ein kontinuierlicher Mietertrag i. H. v. (385 x 12,19 €) 4.693 € brutto pro Monat erforderlich.
- Sowohl der notwendige Mietertrag der Immobilie insgesamt als auch insbesondere der Turnhalle sind nicht marktüblich und voraussichtlich nicht zu erzielen.
- Eine Sonderabschreibung auf den Anbau ist mangels Denkmalschutz nicht möglich.

Zwischenergebnis

Variante 2

- Durch den Rückbau der Sporthalle reduzieren sich die Investitionskosten auf absolut 5,506 Mio. € brutto.
- Der notwendige Mietertrag steigt auf 12,58 €/m² brutto.
- Die nicht rentablen Betriebskosten der Sporthalle entfallen.

Zwischenergebnis

Variante 3

- Die absoluten Investitionskosten reduzieren sich auf 3,954 Mio. € brutto.
- Sofern die Abbruchkosten des Anbaus sowie die Herstellung der Freianlagen nicht öffentlich gefördert werden, steigt der notwendige Mietertrag auf 15,36 €/m² brutto.
- Eine Sonderabschreibung auf das Einzeldenkmal ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Zwischenergebnis

Variante 4

- Die Gesamtinvestitionskosten steigen durch den ergänzenden Neubau auf ca. 4,387 Mio. € brutto.
- Der notwendige Mietertrag i. H. v. 14,80 € brutto ist nicht marktüblich.
- Der notwendige Mietertrag ist auch für den Bereich des Ergänzungsgebäudes voraussichtlich nicht zu erzielen.

Umgang mit der Liegenschaft

Grundsätzlich werden folgende Optionen im Umgang mit der Liegenschaft betrachtet:

Option 1: Der **Regionalverband Saarbrücken** bleibt Eigentümer und Nutzer der Liegenschaft

Option 2: Der **Stadt Völklingen** wird die Liegenschaft durch den Regionalverband kostenfrei rückübertragen, die Stadt Völklingen saniert und vermietet mit langfristigem Mietvertrag

Option 3: Die Stadt Völklingen erwirbt, schließt langfristigen Mietvertrag und veräußert Immobilie an einen **privaten Investor** (diesem wird ein ausreichendes zu versteuerndes Kapital des Anlegers unterstellt)

Umgang mit der Liegenschaft

Zu Optionen 1 und 2

- Zur Betrachtung der Wirtschaftlichkeit ist insbesondere die Förderkulisse relevant.
- Diese wird nachfolgend erläutert.

Förderung

- Am 08.05.2017 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport (Hr. Müller-Zick, Fr. Lamsfuß) statt.
- Die wesentlichen Gesprächsergebnisse werden festgehalten:
 - Grundsätzlich sind aus Sicht des Ministeriums unter der Bedingung, dass die Haushaltsmittel im entsprechenden Programm verfügbar sind, drei Förderwege denkbar:
 - Soziale Stadt
 - Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2017
 - Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
 - Bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten sind Mieterträge in Höhe der ortsüblichen Miete abzuziehen (25 Jahre)
 - EU-Mittel können nur eingesetzt werden, wenn die Stadt Völklingen Eigentümerin wird
 - Sollte der Regionalverband Eigentümer bleiben, muss der von der Kommune selbst aufgebraachte Anteil mind. 10 % der zu fördernden Ausgaben betragen (gilt für Kommunen mit besonderer Haushaltslage)

Förderung

- Die Förderrahmenbedingungen werden zusammengefasst:

	Soziale Stadt	Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 2017	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)
Förderziele	u. a. die Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter bzw. weiterer sozialer Infrastrukturen, um die Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken	u. a. Schaffung von Orten der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier, Qualifizierung von Einrichtungen der unmittelbaren und mittelbaren öffentlichen sozialen Infrastruktur	Energetische Leuchtturmprojekte, die aus dem energetischen Quartierskonzept abgeleitet werden und öffentliche Infrastrukturen betreffen, Städtebauliche Einzelmaßnahmen von besonderer kommunaler Bedeutung in einem Städtebaufördergebiet
Fördersatz	Städtebauförderung 66,66 % Kommune 33,33 %	Bund 75 % Land 15 % Kommune 10 %	EU 50 % Städtebauförderung 50 % davon Bund, Land und Kommune je 33,33 % d. h. Kommune 16,66 %

Förderung

- Unter Berücksichtigung einer maximalen Förderquote i. H. v. 90 % auf die zuschussfähigen Gesamtinvestitionskosten ergibt sich folgende Beispielrechnung:

	Gesamt- investitions- kosten	Zuschussfähige Gesamtinves- titionskosten*	Förderung	Eigenanteil Stadt Völklingen
Variante 1	6.198.000 €	3.079.864 €	2.771.878 €	3.426.122 €
Variante 2	5.506.000 €	2.829.451 €	2.546.506 €	2.959.494 €
Variante 3	3.954.000 €	2.403.685 €	2.163.317 €	1.790.684 €
<i>Variante 3 (nur Abbruch Anbau ohne Sanierung Altbau, Herstellung Freianlagen)</i>	<i>1.128.718 €</i>	<i>1.128.718 €</i>	<i>1.015.846 €</i>	<i>112.872 €</i>
Variante 4	4.387.000 €	2.595.267 €	2.335.740 €	2.051.260 €

*nach Abzug möglicher Mieterträge gemäß Berechnungsformular des Zuwendungsgebers

Umgang mit der Liegenschaft

Zu Option 3

- Der Stadt Völklingen wird die Liegenschaft durch den Regionalverband kostenfrei gemäß Schulordnungsgesetz rückübertragen; Die Stadt übernimmt die Kreditbelastung i. H. v. 131.964,52 €
- Sie schließt einen langfristigen Mietvertrag (mit dem Regionalverband) für im positiven Fall 8,50 €/m² brutto für den Altbau
- Sie baut den Anbau zugunsten einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers mit Hilfe der Städtebauförderung zurück (Variante 3)

	Gesamt- investitionskosten	Zuschussfähige Gesamtinv.-kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt Völklingen
Abbruch Anbau und Herstellung Freianlagen	1.128.718 €	1.128.718 €	1.015.846 €	112.872 €

- Sie veräußert den Altbau einschließlich des erforderlichen Grundstücksteils (ca. 1.800 m²) an privaten Kapitalanleger zu einem Kaufpreis i. H. v. 500.000 € (Beispielrechnung)
- Für den privaten Kapitalanleger ist die Investition vor dem Hintergrund der Sonderabschreibung bei Baudenkmalen besonders attraktiv.

Sonderabschreibung

- Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen gemäß Einkommensteuergesetz EStG § 7i
- Steuerpflichtige können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten absetzen
- Dieser Anreiz kann für private Investoren in Verbindung mit einem langfristigen Mietvertrag von großem wirtschaftlichem Interesse sein

Umgang mit der Liegenschaft

Zu Option 3

- Die absehbare Gesamtinvestition aus Sicht eines privaten Kapitalanlegers stellt sich wie folgt dar:

	Grundstück	Gebäude
Erwerb Grund und Boden (Grundstücksteilfläche 1.800 m ² * 70 €/m ² Bodenrichtwert)	126.000 €	
Erwerb Gebäude		374.000 €
Erwerbsnebenkosten ca. 8 %	10.080 €	29.920 €
Sanierungskosten (Variante 3 abzgl. Abbruch Anbau und Herstellung Freianlagen*)		2.825.000 €
Summe brutto	136.080 €	3.228.920 €
Invest gesamt		3.365.000 €

* Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten zur Herstellung der Freianlagen für das gesamte Grundstück abgezogen. Beim Zustandekommen der Option 3 wird der private Investor voraussichtlich den Teil der Kosten, die seinen Grundstücksanteil betreffen, selbst tragen müssen.

Umgang mit der Liegenschaft

Zu Option 3 (Beispielrechnung)

- Gesamtinvestitionskosten: 3.365.000 € (2.414 €/m²)
- Abschreibungsfähiger Anteil 3.228.920 € (gebäudebezogene Investitionskosten)
- Abschreibungen pro 1. bis 8. Jahr 290.603 € (3.228.920 € x 9%)
- Abschreibungen pro 9. bis 12. Jahr 226.024 € (3.228.920 € x 7%)
- Abschreibungen auf 12 Jahre 3.228.920 €
- Steuerliche Entlastung 968.676 € (3.228.920 € x 30 %, unterstellter Steuersatz 30 %)
- Rechnerisch reduzierte Kosten 3.365.000 € abzgl. 968.676 € = 2.396.324 € [1.719 €/m²]
- Notwendiger Mietertrag 7,16 €/m² (bei 5 %; Annahme, dass bei privatem Kapitalanleger 1,5 % Kapitalkosten entfallen)

Empfehlung

Konzeptionelle Präferenz der Variante 3, da

- ein beherrschbares Gesamtinvestitionsvolumen resultiert,
- wirtschaftlich vertretbare Betriebs- und Folgekosten zu erwarten sind,
- Flächenangebote aus dem Markt genommen werden können,
- die städtebaulichen Entwicklungspotenziale im öffentlichen und halböffentlichen Raum gesteigert werden und
- eine Konzentration auf das denkmalpflegerisch bedeutsame Einzeldenkmal aus dem Jahr 1906 möglich wird.

Präferenz der Option 3 hinsichtlich des Umgangs mit der Liegenschaft, da

- sie die Stadt Völklingen aus der finanziellen Verantwortung und Belastung hinsichtlich des Gebäudes nimmt,
- die Investition für einen privaten Kapitalanleger sehr attraktiv ist und
- durch die Veräußerung Mittel zur Gestaltung des öffentlichen Raums verbleiben, die als Eigenanteil in tragfähige Entwicklungsmaßnahmen eingebracht werden.