

Anlage 1

Susanne Kaltenbach <susanne.kaltenbach@gummersbach.de>

21.2.2018 14:34

Schule-Strombach

An Susanne Kaltenbach <susanne.kaltenbach@stadt-gummersbach.de>

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Hefner, JürgenAn: susanne.kaltenbach@gummersbach.de

Datum: 9. Februar 2018 um 11:24

Betreff: WG: Schule-Strombach

Von: Volker Müller [Mueller@gwg-gummersbach.de]

Gesendet: Donnerstag, 23. November 2017 11:29

An: Halding-Hoppenheit, Raoul; Hefner, Jürgen

Betreff: Schule-Strombach

Sehr geehrte Herren,

zurückkommend auf das am 20.11.2017 geführte Gespräch erhalten Sie nachfolgende Zusammenfassung:

1. Am 14.11.2017 fand auf Veranlassung von Herrn Hefner eine Besichtigung der Grundschule Strombach statt. Hintergrund war der Verwaltungsauftrag Nachfolgenutzungen für die leerstehende, bis 2016 zuletzt als Flüchtlingsunterkunft genutzte Schule zu prüfen. Am Termin nahmen neben dem Protokollverfasser auch Herr Reichold vom Bauhof sowie Herr Hefner selbst teil.
2. Seitens der GWG sollte hier eine tendenzielle Aussage über die Eignung der Schule zu Wohnzwecken, vornehmlich im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, erfolgen.
3. Die Lage sowie die stadträumlichen Bezüge zum ÖPNV und zu Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Die ansteigende Topografie zum Objekt erschwert jedoch eine rollstuhlgerechte Erreichbarkeit, sofern nicht auf PKW-Verkehre zurück gegriffen werden kann.
4. Teile des Objektes sind nicht erhaltungswürdig (Barackenbauten). Die üppigen Freiflächen müssten aus städtebaulicher Sicht eine Quartiersentwicklung ermöglichen. Weitere Bauflächen für Wohnbauten sind vor diesem Hintergrund sicherlich zu realisieren.
5. Die Gebäudekonstruktion der eigentlichen Schule ist in Massivbauweise, hier teilweise in mit Mauerwerk ausgefachten Stahlbetonrahmenkonstruktion, realisiert worden. Die Tragstrukturen sind unbedenklich, aber auch wegen der Rahmentragwerke nur bedingt veränderbar.
6. Die Dachflächen dürften in einem, dem Alter des Gebäude entsprechenden Zustand sein. Ein akuter Sanierungsstau besteht nicht. Altlasten sind zunächst nicht erkennbar.
7. Die Fensterflächen sind schultypisch funktional angeordnet und stehen teilweise einer notwendigen Wohnungsbelichtung entgegen.
8. Energetisch ist das Gebäude im Rahmen einer Umnutzung sanierungspflichtig, da insbesondere die außen sichtbaren Stahlbetonkonstruktion als problematisch einzuschätzen sind.
9. Die innere Erschließung entspricht einem typischen Schulbau. Von einer zentralen Pausen- und Eingangshalle gehen Schultrakte mit einer einhüftigen Flurzone ab. Von diesen werden dann die Klassen- und Funktionsräume erschlossen.
10. Innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen sind Wohnräume in Klassenräumen und Funktionsbereichen realisierbar. Da dort typischerweise jeweils nur eine Außenwand vorhanden ist, besteht auch nur eine einseitige Belichtungsmöglichkeit. In Zusammenhang mit den Grundflächen der Klassenzimmer können somit eigentlich nur 1,5 – 2 Zimmerwohnungen, an wenigen Ausnahmestellen auch 3-4 Zimmerwohnungen konzipiert werden.
11. Freianlagen wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind typischerweise nicht vorhanden.
12. Die Raumhöhe ist weit über den Normalanforderungen einer Wohnnutzung hinaus gehend.
13. Insgesamt stellen sich einerseits die Verhältnisse zwischen Raumvolumen und Gesamtfläche, andererseits zwischen Wohnfläche zu Nutzfläche als sehr ungünstig dar. Dies ist bedingt durch die breiten Flure, die Pausenhalle und die sonstigen nicht zu Wohnzwecken um zu gestaltenden Räume sowie durch die großen Raumhöhen.

Im Ergebnis kann zunächst folgendes Fazit gezogen werden:

1. Der Standort ist grundsätzlich nachhaltig und investitionssicher.
2. Das Gebäude ist letztendlich im Rahmen einer Umnutzung als Rohbau zu betrachten.
3. Eine Umnutzung bedingt erhebliche Rückbauarbeiten sowie Veränderungen an Fassade und an den internen Raumstrukturen.
4. Das Verhältnis Volumen zu Flächen ist und bleibt auch nach Umbau ungünstig.
5. Das Verhältnis mögliche Wohnfläche zu Restflächen ist und bleibt ungünstig.
6. Aus beiden als ungünstig zu bewertenden Verhältnismäßigkeiten resultieren hohe Baukosten je m² Wohnfläche.
7. Die große Baumasse sowie die umfangreichen nicht zum Wohnen zu nutzenden Flächen bedingen hohe Aufwendungen für die Instandhaltung, ohne dass dem eine entsprechende Kostendeckung durch Mieteinnahmen entgegen steht.
8. Die zu erwartenden Nebenkosten werden objektbezogen überdurchschnittlich hoch sein.
9. Gesetzlich vorgeschriebene Standards z. B. für Schallschutz sind nur mit hohem Aufwand realisierbar.
10. Im Rahmen der engen Vorgaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind die Planungsanforderungen nur bedingt realisierbar.

In der Summe wäre eine Umnutzung als Wohngebäude aus funktionalen wie auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht ohne weiteres darstellbar. Die insgesamt zu erwartenden hohen Betriebskosten belasten die Vermietbarkeit nachhaltig. Diese Bewertung ist als Ergebnis einer ersten Sichtprüfung zu verstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Müller

GWG Gummersbacher Wohnungsbaugesellschaft mbH

Brückenstraße 4 / 51643 Gummersbach / Fon: 02261-6004-0 / Fax 02261 6004-29

Email: info@gwg-gummersbach.de / www.gwg-gummersbach.de <<http://www.gwg-gummersbach.de/>>

Handelsregister: Amtsgericht Köln - HRB 38422 / Aufsichtsratsvorsitzender: Frank Helmenstein

Geschäftsführer: Volker Müller Dipl. Ing. Architekt

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Kaltenbach
Fachbereichsleiterin

STADT GUMMERSBACH
Fachbereich 8 Bauverwaltung und Umweltschutz
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach

Tel: 02261/87-1330
Fax: 02261/87-8330

susanne.kaltenbach@gummersbach.de
www.gummersbach.de