

Vorlage Nr. 312/07

Betreff: **Alte Josefschule Mesum**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	18.09.2007	Berichterstattung durch:				Herrn Kuhlmann Herrn Schröder		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

52	Gebäudemanagement
----	-------------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung <small>(Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge)</small> siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt _____ in Höhe von _____ € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt und Finanzausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird mit dem Verkauf der Alten Josefschule entsprechend Ziffer 2.2 der Begründung beauftragt.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss ist über das Gesprächsergebnis der Verwaltung mit der Kirchengemeinde (Kleiderkammer) und den Schützen- bzw. Karnevalsverein (Zeltstandort) zu informieren.

Begründung:

1. Ausgangssituation:

1.1 Objektbeschreibung

Die Alte Josefschule in Mesum, deren Fassade und Innenaufteilung unverändert im Originalzustand von 1910 erhalten sind, ist ein ortsbildprägendes Gebäude mit vielen architektonischen Details (siehe Anlage 1, Bilder). Das Schulgebäude gliedert sich in einen Klassentrakt (2 Klassenräume, Treppenhaus, Nebenräume) und einen Wohntrakt (3 Wohnungen, Treppenhaus). Die Wohnungen sind aufgrund der erforderlichen Sanierungsarbeiten nicht vermietet. Das Klassenzimmer im Erdgeschoss wird durch die Tauschzentrale bzw. Kleiderkammer der Kirchengemeinde genutzt. Der Klassenraum im Obergeschoss wird temporär 2- bis 3-mal pro Jahr durch Vereine (Umkleide- und Vorbereitungsraum für Veranstaltungen im Festzelt vor dem Gebäude) sowie als Lagerraum genutzt.

1.2 Sanierungsumfang

Die Wohnungen in der Alten Josefschule wurden aufgrund offensichtlicher Mängel in der Balkenlage (Durchbiegung) und den damit verbundenen statischen Risiken freigezogen. Eine Untersuchung des Statikbüros Hagemann und Heider ergab, dass die Balkenlage sowie die Decken zu sanieren sind.

Das Büro Terhechte und Höfker wurde mit der Kostenberechnung zur Sanierung der Josefschule beauftragt. Ziel der Sanierungsmaße ist,

- die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig zu einem durchschnittlichen Mietzins vermieten zu können,
- die Nutzung der Kleiderkammer und der darüber liegenden Ebene unverändert zu belassen,

- das Gesamterscheinungsbild dem Originalzustand anzupassen, deutlich aufzuwerten bei gleichzeitig zeitgemäßer bauphysikalischer Anforderungserfüllung und
- insbesondere den drohenden Verfall der Bausubstanz entgegen zu wirken.

Aufgrund der Kostenberechnung ergeben sich Sanierungskosten im Umfang von ca. **246.000 Euro**. Die Kosten sind im Wesentlichen auf die Sanierung der Holzbalkendecke im Wohntrakt, die Neuverfugung der Außenfassade, dem Einbau einer Zentralheizung im Wohntrakt, der Sanierung der Sanitäranlagen und dem Austausch der Holzfenster zurückzuführen. Es ist deutlich herauszuheben, dass die Kostenberechnung **keine Komplettsanierung** der Alten Josefschule beinhaltet. So sind in der Kostenberechnung keine Maßnahmen im Bereich der Dacheindeckung/des Dachstuhles sowie im Schultrakt für eine Decken/Balkensanierung der Klassenräume vorgesehen.

1.3 Problemstellung

Das Gebäude unterliegt keiner „direkten“ städtischen Nutzung und ist somit für die städtische Aufgabenerfüllung nicht zwingend erforderlich. Ebenfalls lässt sich für die Zukunft keine städtische Nutzung für die Alte Josefschule absehen. So besteht unter anderem für die Außenstelle in Mesum ein längerfristiger Mietvertrag und für die benachbarte Johannesschule besteht aufgrund der aktuellen Zahlen aus der Schulentwicklungsplanung kein zusätzlicher Raumbedarf.

Fraglich ist nun, ob die Alte Josefschule seitens der Stadt Rheine für ca. 246.000 Euro saniert werden soll. Diese Fragestellung ist vor allem im Hinblick auf verschiedene beabsichtigte Neubauvorhaben (z. B. Erweiterung Bodelschwingschule, Sporthalle Euregio-Gesamtschule, Feuerwehrgerätehaus Mesum) zu beantworten.

2. Lösungsalternativen

Seitens der Verwaltung wird der Erhalt der Alten Josefschule aufgrund ihres historischen und ortsbildprägenden Charakters grundsätzlich befürwortet. Entsprechend dem beabsichtigten Erhalt der Alten Josefschule, ergeben sich für das weitere Verfahren die beiden nachstehenden Alternativen:

2.1 Alternative 1 - Sanierung /Vermietung durch die Stadt Rheine

Die Alte Josefschule wird seitens der Stadt Rheine saniert und entsprechend der bestehenden Nutzung vermietet. Die jährliche Netto-Kaltmiete für die Wohnungen wird nach der Sanierung auf ca. 13.824 € (4,00 €/qm Mietspiegel) geschätzt. Für den Klassentrakt wird angenommen, dass die bisherige „Anerkennungsmiete“ in Höhe von ca. 122 € im Jahr beibehalten wird.

Der Verkauf einer Teilgrundstücksfläche (siehe Plan Anlage 2, bis zu 1.000 qm in Abhängigkeit vom Zuschnitt des Grundstückes) kann einen Beitrag zur Finanzierung der Sanierungskosten leisten. In diesem ist mit den Vereinen, die den Vorplatz mit einem Festzelt nutzen (Karneval/Schützenfest), ein alternativer Standort zu erörtern und zu vereinbaren.

2.2 Alternative 2 - Verkauf der Alten Josefschule

Die Alte Josefschule wird unter der Auflage der Gebäudesanierung (insbesondere dem Erhalt der Fassade) an einen Dritten verkauft. Das Grundstück kann vollständig an diesen Dritten oder bei Grundstücksteilung an weitere Interessenten unter Berücksichtigung der Belange der Johannesschule (Zugewegung Turnhalle/Fahrradständer) verkauft werden. Bei dem angestrebten Verkauf soll nicht der Kaufpreis im Vordergrund stehen, sondern der Erhalt der Fassade bzw. das künftige Nutzungskonzept des Investors für die Alte Josefschule.

Mit den bisherigen Nutzern der Alten Josefschule, der Kirchengemeinde (Kleiderkammer) sowie den Vereinen, die den Vorplatz mit einem Festzelt nutzen (Karneval/Schützenfest), sind alternative Standorte zu erörtern und zu vereinbaren.

3. Verfahrensvorschlag:

Seitens der Verwaltung wird die Lösungsvariante 2, welche den Verkauf der Alten Josefschule und deren Sanierung durch einen privaten Investor beinhaltet favorisiert.

Dieses ist zu begründen, indem die Stadt sich auf ihre Wesentlichen Aufgaben (die von ihr zur Aufgabenerfüllung benötigten Gebäudeflächen) beschränken soll. So werden im Jahr 2007/8 aufgrund von Investitionsmaßnahmen zusätzliche Gebäudeflächen durch den Neubau der Franziskus-sporthalle und der beabsichtigten Schulerweiterung der Bodelschwingschule geschaffen. In der Planung befinden sich ebenfalls die Neubauvorhaben für die Turnhalle an der Euregio-Gesamtschule und für das Feuerwehrgerätehaus in Mesum.

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Alten Josefschule – bzw. die nicht investierten Sanierungsmittel – können für die oben genannten Investitionsprojekte genutzt werden. Der Verkauf von Vermögen wird somit zielgerichtet zur Schaffung neuen Vermögens für die städtische Aufgabenerfüllung eingesetzt.

Anlagen:

Anlage 1: Fotos

Anlage 2: Lageplan