

Anlage 1 zu Drs. Nr. 0843/07

Bericht des Gebäudemanagements zu Prüfungsaufträgen im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes Auer Schulstraße / Friedrich-Ebert-Straße, der Unterbringung der Sammlung aus dem Fuhlrott-Museum und der räumlichen Unterbringung der VHS-Abschlusskurse

In dem **Gebäudekomplex Auer Schulstr./ Friedrich-Ebert-Str. und Obergrünwaldstr.** müssen Brandschutzmaßnahmen (vor allem der Einbau von 2 Fluchttreppenhäusern, eine Brandmeldeanlage, zusätzlich 2 Rettungsausgänge und die Abschottung von Treppenhäusern) durchgeführt werden. Außerdem sind die Erneuerungen von Fenstern, Dachflächen, Fassadenteilen, der Heizungsanlagen, der Lüftungen, der Elektroleitungen sowie der Sanitäreinrichtungen erforderlich. Es handelt sich ausschließlich um den Ersatz abgängiger Technik, die Beseitigung von baulichen Mängeln und die Durchführung von unabweisbaren Brandschutzmaßnahmen. Durch die optimierte Planung kann es dabei kostenneutral gelingen, für die Nutzer VHS und Medienzentrum auch betriebliche Verbesserungen zu ermöglichen. Dies wird aber nur möglich, wenn die Räume des Fuhlrott – Museums kurzfristig (ab 2008) freigestellt werden können, da diese Räume sowohl während der Bauphasen der Auslagerung der zu sanierenden Bereiche dienen müssen als auch nach Abschluss der Sanierung nicht mehr in der heutigen Form zur Verfügung gestellt werden können. Insbesondere im Erdgeschossbereich aber auch auf den anderen Ebenen werden aus Brandschutzgründen z.T. erhebliche Nutzflächen wegfallen.

Der Entwurf einer Planung mit Kostenschätzung liegt vor. Er basiert auf dem Brandschutzkonzept eines Sachverständigen.

Die Sanierung ist in Abschnitten möglich, vorgeschlagen werden 3 - 4 Abschnitte, verteilt auf 5 - 6 Jahre (2007 – 2011/12)

Die Kosten für **Auslagerungen und interne Umzüge** – ohne Umzugskosten Fuhlrott – Museum - sind mit **rd. 150.000 €** in der Kostenkalkulation enthalten.

Nach Abschluss der Sanierung ab 2011/ 12 ist die freie Vermietung der dann nicht mehr benötigten gewerblich nutzbaren Flächen möglich.

Die Höhe der Mieteinnahmen hängt von der Art und Größe der dann zur Vermietung stehenden Flächen ab.

Es wurden auch folgende **Nutzungsalternativen** geprüft:

- **Verkauf des gesamten Gebäudekomplexes** als sogenanntes „**Ronsdorfer Modell**“ oder als **PPP – Modell** mit Verkauf und Sanierung durch einen Investor und Rückmietung von (Teil-)flächen durch die VHS bzw. die Stadt und

- **Neubau** eines Zentrums für VHS (einschl. bisherige Zweigstelle Wiesenstraße) und Medienzentrum auf einem städtischen Grundstück mit Kosten von **geschätzten rd. 7,8 MIO €**

Diese Varianten werden aber nicht weiterverfolgt, weil

- sich ein PPP-Modell nicht als wirtschaftlich vorteilhaft darstellen lässt und auch die rechtliche Zulässigkeit nicht eindeutig geklärt ist,
- die Finanzierung eines Neubaus, für den nur eine grobe Kostenschätzung vorliegt, innerhalb des investiven Haushaltes nicht sicherzustellen ist, weil in den nächsten Jahren bereits mehrere größere Maßnahmen (vor allem Opernhaus, Schwimmoper, Schwebebahn, Döppersberg) im Rahmen des von der Kommunalaufsicht vorgegebenen Kreditrahmens finanziert werden müssen.

2.Wiesenstr. - Nutzung durch VHS

Außerdem wurde im Zuge der Sanierungsplanungen für den Gebäudekomplex Auer Schulstr. u.a. geprüft, ob eine Nutzung durch die VHS für den Bereich der Schulabschlüsse, die bisher in der Wiesenstr. untergebracht sind, in der Friedrich – Ebert – Str. (bisher Fuhlrott – Museum) möglich ist. Nach Prüfung durch die Architekten ist dies jedoch weder von der Größe noch vom Gebäudezuschnitt her möglich.

Daher wird vorgeschlagen, die ehemalige Grundschule an der **Cronenberger Str.** nach dem Auszug der Station Natur und Umwelt und nach der Interimsnutzung durch das Carl-Fuhlrott-Gymnasiums für die Zwecke der VHS (Wiesenstr.) zu sanieren.

Für die Cronenberger Str. liegt ein Verkehrswert-Gutachten aus Ende 2006 über 525.000 € vor. Dieser Wert wäre jedoch nur erzielbar bei optimaler baulicher Ausnutzung des Grundstücks und entsprechend guter Vermarktung der Flächen. Für Einzelhandel oder Discounter ist die Fläche allerdings zu klein. Gespräche mit möglichen Investoren / Käufern haben außerdem ergeben, dass die Ecklage zwischen zwei hochfrequentierten Hauptstraßen bzw. im unmittelbaren Kreuzungsbereich von Cronenberger-, Küllenhahner- und Jägerhofstraße für eine gehobene Wohnbebauung keinesfalls nachgefragt wird. Ein deutlich geringerer Verkaufserlös ist daher zu erwarten.

Die Kosten für eine Sanierung der Cronenberger Str. zur Nutzung durch die VHS liegen bei geschätzten 750.000 €, die Kosten für die Sanierung der Wiesenstr. liegen bei 1,6 Mio. €.

Aus den ersparten Kosten soll (bei Umzug der VHS in die Cronenberger Str.) der Zuschuss für den Neubau der Station Natur und Umwelt durch das GMW finanziert werden (statt aus einem Verkaufserlös). Der Standort Wiesenstr. kann nach Auszug der VHS entwickelt und entweder verkauft oder u. U. dem Gewerbehof Wiesenstr. angegliedert werden.

3. Unterbringung der Sammlung des Fuhlrott –Museums

Das Nutzungsprogramm für die Sammlung wurde durch den Stadtbetrieb 213 vorgelegt. Daraufhin hat das GMW ein Raumprogramm als Basis für Alternativlösungen erarbeitet.

Insgesamt werden rd. 1000 m² benötigt. Es sind besondere Ausstattungsparameter zu beachten. Insbesondere müssen einzelne Flächen und Räume besonderen statischen bzw. klimatischen Gegebenheiten entsprechen, z. T. besondere Höhen haben etc.

Es wurden mehrere Alternativen geprüft:

1. Zoogaststätte
2. Leer stehendes Gebäude der ehemaligen Schule Am Thurn/Sonnborner Str.
3. Leer stehendes Gebäude der ehemaligen Schule Klippe (Oberbarmen/ Langerfeld)
4. Leer stehendes Gebäude Albertstr. (Heckinghausen)
5. Z.T. leer stehendes Gebäude Benrather Str.
6. Leer stehendes Gebäude Uellendahler Str.
7. Ergänzende Nutzung des Gebäudes Katernberger Schulweg
8. Anmietung von Flächen

Zu 1.

Die Räume werden erst Ende 2011 frei; somit ist eine vorherige Nutzung zur Unterbringung der Sammlung nicht möglich.

Die Unterbringung der kompletten Sammlung **und** der Ausstellung des Fuhlrott-Museums ist im Zoogaststättengebäude auch künftig nicht möglich.

Eine Unterbringung **nur** der Sammlung im Zoogaststätten – Gebäude ist nicht zu empfehlen, da unwirtschaftlich und dem Standort nicht angemessen. Der Unterbringung der Biologischen Sammlung auf dem Zoogelände stehen auch zoofachliche Bedenken entgegen.

Eine Sanierung der Zoogaststätte kann mit umfangreichen Umbauarbeiten erst ab 2012 begonnen werden. Die Dauer der Sanierung beträgt rd. 2 Jahre.

Nicht betroffen sind reine Bauunterhaltungsmaßnahmen. Diese werden auch im Pachtbetrieb durchgeführt und in den Jahren 2007 (begonnene Dachsanierung) bis 2014 oder länger aus dem Wirtschaftsplan des GMW finanziert.

Die Kosten für eine Sanierung der Zoogaststätten liegen – unabhängig von der Nutzung – bei rd. 7,5 Mio. €.

Über die künftige Nutzung des Gebäudes soll zu einem späteren Zeitpunkt Beschluss gefasst werden. Für eine Museumsnutzung würden (nach Grobentwurf durch SB 213/216) die zusätzlichen Sanierungskosten rd. 2,5 Mio. € betragen

Im Zuge der Planung wäre eine Abklärung mit der Zooverwaltung erforderlich, ob im Bereich des Zoos Flächen als Lager oder für die Mineralogische Sammlung mit insgesamt rd. 250 – 400 m² zur Verfügung gestellt werden können.

Zu 2.

Wegen der Nähe zum Standort Zoo wäre die Sanierung und Umnutzung oder Teilnutzung des Objektes **Am Thurn** vor allem in der Kombination mit der Ausstellung des Museums in der Zoogaststätte sinnvoll. Es sind dort ausreichend Flächen vorhanden. Im Gebäude könnten große Sammlungsteile untergebracht werden. Auch könnten zusätzliche Container aufgestellt werden und die Andienung ist gut. Das Objekt befindet sich allerdings in schlechtem baulichem Zustand, kann aber wegen Denkmalschutz (Hauptgebäude) auch nicht abgebrochen werden. Ein Verkauf ist alternativ möglich. Ein hoher Verkaufserlös ist aber wegen der Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

Eine grobe Kostenschätzung zur Sanierung für den Sammlungszweck liegt bei **rd. 500.000 €** für die Gebäudeherrichtung einschließlich der Errichtung von Containern auf dem Hof der ehemaligen Schule, da die komplette Sammlung nicht in den vorhandenen Gebäuden untergebracht werden kann. Kostenreduzierung ist möglich, wenn Sammlungsteile im Zoo (Gaststätte und / oder Zoogelände) untergebracht werden können.

Zu 3.

Die Alternative **Klippe** ist eine ebenfalls mögliche Variante für die dauerhafte Unterbringung der Sammlung. Das Hauptgebäude ist in relativ gutem Zustand und das Objekt ist größer als das Gebäude Am Thurn, auch Flächen für (dennoch notwendige) zusätzliche Container etc. sind vorhanden. Die Andienung ist wegen einer sehr engen Zufahrt etwas problematischer, aber die Größe von Grundstück und Gebäude sind ausreichend für die Unterbringung der gesamten Sammlung.

Hier liegen die Kosten bei insgesamt **rd. 510.000 €**.

Möglichkeiten zur Kostenreduzierung werden hier nicht gesehen.

Zu 4. – 6.

Aus unterschiedlichen Gründen (Lage, Größe, Andienung etc.) scheiden diese Objekte für eine Nutzung aus.

Zu 7.

Die Prüfung hat ergeben, dass die **komplette** Sammlung des Fuhlrott – Museums am bisherigen Standort der Biologischen Sammlung **Katernberger Schulweg** unterzubringen ist.

Für die Biologische Sammlung ist im Gebäude in den nächsten 5 – 10 Jahren nur mit „normaler“ laufender Bauunterhaltung zu rechnen.

Auf dem ausreichend großen Grundstück könnten auch Container für die anderen Sammlungsteile errichtet werden.

Die Kosten hierfür würden **rd. 150.000 €** betragen bzw. die Container können auch angemietet werden.

Es wurde vom GMW nicht geprüft, ob das Raumprogramm des Fuhlrott – Museums noch optimierbar ist.

Die Umzugskosten für die Verlagerung der Sammlungsgegenstände von der Friedrich-Ebert-Straße in den Katernberger Schulweg werden derzeit ermittelt; der Umzug der kompletten Sammlung an einen neuen Standort würde rd. 275.000 € kosten.

Die Alternative 7 stellt daher die wirtschaftlichste und am wenigsten aufwendige Lösung stellt dar.

Zu 8.

Alternativ zur Herrichtung städtischer Gebäude für die Unterbringung der Sammlung wurde auch noch geprüft, ob die Anmietung von Flächen möglich ist. Hierzu liegt auch ein konkretes Mietangebot vor. Allerdings wird diese Alternative nicht weiter verfolgt, weil aus wirtschaftlichen Gründen die Nutzung der städtischen Fläche am Standort Katernberger Schulweg Vorrang hat.

Zeitplan

Die vorgeschlagenen Sanierungen dauern je nach Größe der Projekte :

1. Sanierung Gebäudekomplex Auer Schulstr.

2008 – VOF Verfahren, Planung – ca. 9 Monate –

2008 – **1. BA** - Friedrich – Ebert. Str. / Auszug Fuhlrott – Museum bis Ende 3. Quartal 2008
Sanierungsbeginn ab 4. Quartal 2008 bis ca. Ende 2009

2009 – **2. BA** - Umzug Medienzentrums und Teile VHS in sanierte Räume Friedrich – Ebert Str. / Sanierung Keller und EG Obergrünwalderstr. bis ca. Mitte 2010

2010 – **3. BA** - Sanierung VHS EG/ und Zwischengeschoss, ab ca. Mitte 2010 bis Mitte 2011

2011 – **4. BA** - Sanierung VHS 2. und 3. OG, ab Mitte 2011

2012 - Fertigstellung ab Mitte 2012

Aus baulichen Gründen wäre eine Zusammenfassung des 3. und 4. BA wünschenswert. Ein Ende der Bauzeit wäre dann Ende 2011 möglich.

2. Sanierung und Umbau Cronenberger Str.

2008 Planung

nach Freiwerden der Räume durch die derzeitigen Nutzer kann der Umbau voraussichtlich innerhalb eines Jahres erfolgen.

3. Anmietung von Containern im Katernberger Schulweg

2008 Anmietung und Umzug ab Mitte 2008