

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0909/2016
Auskunft erteilt:	Frau Ransmann
Ruf:	492-2451
E-Mail:	Ransmann@stadt-muenster.de
Datum:	13.10.2016

Betrifft

Sachstand zukünftige Nutzung der ehemaligen Wartburgschule

Beratungsfolge

02.11.2016 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
Bericht

Bericht:

Die Nutzung der ehemaligen Wartburghauptschule als Notunterkunft für Asylsuchende wird vorzeitig beendet, die Schließung erfolgt bereits zum 31.10.2016. Daher rückt das Schulgebäude aktuell wieder in den Fokus.

Laut mehrheitlichem Beschluss des ALWF vom 21.11.2014 wurde die Verwaltung mit dem Verkauf des bebauten Grundstücks der ehemaligen Wartburgschule an die Wohn-+Stadtbau GmbH beauftragt. Aufgrund der dann folgenden Nutzung als Landesnotunterkunft für Asylsuchende ruhen weitergehende Verhandlungsgespräche mit der Wohn und Stadtbau.

Erste Untersuchungen zur Umnutzung des Schulgebäudes wurden seinerzeit gleichwohl durchgeführt:

Die ehemalige Wartburghauptschule steht, bis auf einige untergeordnete Gebäudeteile, nämlich die Erweiterungen aus 1976, unter Denkmalschutz. „Sie stellt ein bedeutendes Dokument eines neuen Schultypus und der Architekturgeschichte der Nachkriegszeit dar. Die Wartburgschule ist in Hinsicht auf Großzügigkeit des Raumes und der Umgebung ein gutes Beispiel für die erste Nachkriegsphase im Schulbau“ (Auszug aus der Begründung zur Eintragung in die Denkmalliste aus 2009).

Der Gesamtkomplex der U-förmigen Anlage, bestehend aus einem eingeschossigen Klassentrakt, einem zweigeschossigen Klassentrakt, einer Turnhalle als Einfeldhalle und einer Hausmeisterwohnung, umfasst eine Hauptnutzfläche von ca. 2.600 m². Die Grundstücksgröße beträgt ca. 12.360 m².

Eine mögliche Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken bzw. zur Einzelhandelsnutzung ist in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der unteren Denkmalbehörde wie folgt denkbar:

Nahversorger sind am Standort grundsätzlich vorstellbar. Ein Einzelhandelszentrum ist am Standort ausgeschlossen, u. a. um keine Schwächung des Ortsteilzentrums Gievenbeck, welches in ca. 800 - 1.000m erreichbar ist, herbeizuführen.

So könnte die vorhandene Turnhalle unter Beibehaltung der Kubatur zu diesem Zweck denkmalgerecht um- und ausgebaut werden und im rückwärtigen Teil ein großzügiger Anbau als Erweiterung ergänzt werden. Hierzu ist der Rückbau des eingeschossigen Gebäudes aus dem Jahre 1976, welches nicht unter Denkmalschutz steht, erforderlich. Zusätzliche Stellplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden.

Die bestehenden Klassentrakte können zu Wohnzwecken umgebaut werden. So ist studentisches oder anderes gemeinschaftliches Wohnen idealerweise anzusiedeln. Die eingeschossigen ca. 66 m² großen Klassenräume können in Apartments aufgeteilt werden. Ebenso im zweigeschossigen Klassen- und Fachraumtrakt. Hier sind neben den individuellen Wohnbereichen Gemeinschaftsräume realisierbar.

Im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung des Grundstückes ist sowohl dem Aspekt des Denkmalschutzes hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit des Schulhofes wie auch dem erhaltenswerten Baumbestand und dem Grünzug entlang der Von-Esmarch-Straße Rechnung zu tragen. So können an der Von-Esmarch-Straße solitäre Baukörper ergänzt werden.

Angesichts des zwischenzeitlich erkennbaren großen Bedarfes an Plätzen in Kindertageseinrichtungen in der Innenstadt und der erheblichen Probleme Flächen/Liegenschaften für die Einrichtung von Plätzen im Innenstadtbereich zu finden, wird nun untersucht, inwieweit bei Umnutzung des Schulgebäudes wie oben beschrieben eine Kindertageseinrichtung integriert werden kann. Erste Ergebnisse zeigen, dass neben einer Wohnnutzung und einer Nutzung für Dienstleistung/Gewerbe die Schaffung einer sieben- evtl. auch einer acht-gruppigen Kita vorstellbar ist. Der Umstand, dass die ehemalige Wartburghauptschule unter Denkmalschutz steht, schränkt die Planungen ein und führt zu teilweise nicht idealen Kita-Grundrissen. Gleichwohl ist, in Vorabstimmung mit dem Jugendamt, aufgrund der eingangs beschriebenen Problematik, eine Kitanutzung anzustreben.

Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Prüfung auf Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sowie Details zu den vorgenannten Parametern sind im weiteren Verfahren zu spezifizieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche Schule aus. Eine Änderung bzw. Dispensierung ist daher erforderlich.

Die Wohn- und Stadtbau GmbH hat mit Schreiben vom 06.09.2016 mitgeteilt, dass sie das Grundstück nicht erwerben möchte. Aufgrund dessen ist eine Änderung des Verkaufsbeschlusses an die W+S des ALWF vom 25.11.2014 mit dem Ziel einer öffentlichen Investorenausschreibung beabsichtigt. Nach Abschluss der Voruntersuchungen werden die erforderlichen Gutachten (Verkehrswert- ggf. Bodengutachten) in Auftrag gegeben und das Exposé zur Vermarktung erstellt. Mit einer Ausschreibung ist Mitte 2017 zu rechnen.

I. V.

gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen
Lageplan

