

Mitteilungsvorlage

Aktueller Sachstand zur Nachnutzung des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung in der Stuttgarter Straße 13, hier: Nutzungsvarianten

Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Bezirksvertretung 1 - Alt-Remscheid	12.01.2021	Kenntnisnahme
1	Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadtentwicklung, Klimaschutz	02.02.2021	Kenntnisnahme
1	Seniorenbeirat	16.09.2021	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

1.20 Kämmerei

1.28 Gebäudemanagement

2.40 Schule und Bildung

2.50 Soziales und Wohnen

3.31 Umwelt

4.13 Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Liegenschaften

4.62 Bauen, Vermessung, Kataster

Finanzielle Folgen und Auswirkungen

Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

2020:

Keine.

2021 und Folgejahre:

Es fallen je nach ausgewählter Nutzungsart/-variante Kosten in unterschiedlicher Höhe an, welche aus im Haushalt verfügbaren Mitteln zu finanzieren wären oder separat bereitgestellt werden müssten. Konkrete Kostenschätzungen liegen beim derzeitigen Planungsstand nicht vor.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten

Entfällt.

Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Klima-Check

Zeit- und Personalkostenaufwand

(Nur für die Beantwortung von Anfragen!)

Mitteilung der Verwaltung

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtentwicklungsausschuss bat in seiner letzten Sitzung um einen Zwischenbericht der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe zu möglichen Folgenutzungen nach dem Auszug des Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung ab 2022.

Dem vorausgeschickt ist anzumerken, dass sich der Hauptausschuss der Stadt Remscheid in seiner Sitzung am 8.11.2012 bereits durch die Verabschiedung einer Rahmenplanung mit einem räumlichen Leitbild erklärt hatte:

Demnach sind unabhängig von den aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten

- a) die Stärkung der Grünfunktion
- b) der Aufbau einer neuen Grün- und Wegeverbindung
- c) die Umstrukturierung der Blockinnenbereiche

im Rahmen der Nutzungsänderung planerisch zu würdigen.

Die in der westlichen Innenstadt gelegene kommunale Fläche Stuttgarter Straße 13 umfasst 5.307 qm (Flurstück 3266-079-266). Mit der beabsichtigten Realisierung eines neuen Berufskollegs Wirtschaft und Verwaltung an der Schmalkalder Straße bis voraussichtlich 2022 kann das dort befindliche bisherige Berufskolleg nach dem Umzug anderweitig nachgenutzt beziehungsweise die Fläche dann für neue Nutzungen bereinigt werden. Zum Zweck der Vorstrukturierung der Nachnutzung hat sich mit einer konstituierenden Sitzung vom 20.05.2020 eine interdisziplinäre Verwaltungsarbeitsgruppe gebildet, die bislang zweimal getagt hat.

Die nachfolgend wiedergegebenen Nutzungsvarianten A bis D werden nach der bisherigen Erörterung in Betracht gezogen beziehungsweise noch nicht ausgeschlossen. Zu allen Funktionsschemata ist vorab anzumerken, dass diese revidiert oder weiterentwickelt werden können und dass eine Umsetzung jeweils unter einem Finanzierungsvorbehalt steht. Letzterer ist insbesondere mit Blick auf die Diskrepanz zwischen einer stark bestandsorientierten Nachnutzung (A) bis hin zu einem vollständigen Rückbau der Fläche (D) zu berücksichtigen.

Das weitere Verfahren zur Bestimmung und Realisierung der Nachnutzungen für den Standort Stuttgarter Straße 13 ist noch nicht festgelegt. In Betracht kommen unterschiedliche Vorgehensweisen, die zwischen einer lediglich internen Beschlussfassung mit einer nachfolgenden Baugenehmigung und einem nahtlosen Nutzungsübergang bis hin zu einem offenen Planungs- und Partizipationsverfahren mit Einbezug externen Sachverständigen oszillieren. Eine Einplanung finanzieller Ressourcen in den Kommunalhaushalt ist auf der Grundlage einer weiteren Vorgehensweise oder Umbauabsicht festzulegen.

Das derzeitige Berufskolleg in der Stuttgarter Straße 13 ist im Flächennutzungsplan als bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule dargestellt. Er befindet sich nicht in einem Gebiet nach besonderem Städtebaurecht und ist planungsrechtlich gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nach derzeitigem Ermessen kann eine Realisierung der Nutzungsvarianten, vorbehaltlich einer weiteren Ausführungsplanung und neuer Erkenntnisse auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt werden.

Die Ausgangssituation stellt sich wie folgt dar: der vorhandene Gebäudekomplex ist genutzt und brandschutztechnisch auf einem aktuellen Stand. Künftiger Umbau- und Sanierungsbedarf ist im Zusammenhang mit den Anforderungen neuer Nutzungen wie auch der vorhandenen Bausubstanz zu bewerten. Aktuell ermittelt 1.28 die Kosten für die nachfolgende Einsiedlung einer Schule, für die 2.40 einen Bedarf geltend gemacht hat.

Folgende Nutzungsvarianten wurden bislang vorgestellt und erörtert:

1. Nutzungsvariante A: Entwicklung einer Schule (siehe Anlage 1)
2. Nutzungsvariante B: Wohnstandort und Partialrückbau Grün (siehe Anlage 2)
3. Nutzungsvariante C: Sozialer Standort (siehe Anlage 3)
4. Nutzungsvariante D: Grüne Lunge Westpark (siehe Anlage 4)

Die Nutzungsvariante A entspricht der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan.

Vom Fachdienst 2.40 wurde ein Gebäudebedarf angemeldet, gemäß dem der gesamte an die Stuttgarter Straße angrenzende Gebäudekomplex beansprucht wird.

Eine schulische Nutzung wäre aufgrund der voraussichtlich möglichen weitgehenden Nachnutzung des Gebäudebestandes absehbar die kostengünstigste Option.

Die Nutzungsvariante B setzt auf die Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes mit Stadtwohnungen/-häusern, einer Blockentkernung und Grünflächen, sowie eine Umnutzung des Hauptgebäudes des bisherigen Berufskollegs als Wohnstandort.

Eine derartige Entwicklung wäre absehbar kostenintensiv, aber auch mit der klaren Absicht einer langfristig kosteneffektiven Umsetzung – etwa durch Einmietungen oder Veräußerungen – verbunden.

Die Nutzungsvariante C weist ebenso wie A einen hohen Nachnutzungsanteil vorhandener Immobilien, hier des gesamten direkt an der Stuttgarter Straße gelegenen Gebäudekomplexes auf. Im Gegensatz zur Nutzungsvariante A werden jedoch umfangreichere Umbauten erforderlich, woraus vermutlich eine weniger günstige Kostenstruktur resultiert.

Die Nutzungsvariante D kongruiert 1:1 mit dem Rahmenplan Westliche Innenstadt, der hier auf den Flächen des Berufskollegs nach einer Aufgabe desselben die Anlage einer neuen

Grünfläche mit Spielmöglichkeiten und die Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen zu den umliegenden Blockseiten vorsieht (siehe Ziel 4.7 des Rahmenplans Westliche Innenstadt, abrufbar auf dem Internetauftritt der Stadt Remscheid). Diese Nutzungsvariante weist aufgrund des Komplettrückbaus, aufgrund des beabsichtigten Einbezugs benachbarter Privatimmobilien als Wegeverbindungen und aufgrund einer nicht vorhandenen neuen baulichen Inwertsetzung, sondern der Entwicklung einer Parkfläche den absehbar höchsten Kostenfaktor auf.

Auf der anderen Seite wäre hier eine ansprechend gestaltete urbane Grünfläche mikroklimatisch sehr vorteilhaft und es könnten auch mitten im dichtbesiedeltsten Stadtbereich Remscheids derzeit stark nachgefragte neue Gärten realisiert werden.

Der Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung steht als Ansprechpartner für Erörterungen und Nutzungserwägungen zur Verfügung.

In Vertretung

Heinze
Beigeordneter

Mast-Weisz
Oberbürgermeister

Anlage(n)

Anlage 1 Funktionsschema NVA Schule

Anlage 2 Funktionsschema NVB Wohnstandort und Partialrückbau

Anlage 3 Funktionsschema NVC Sozialer Standort

Anlage 4 Funktionsschema NVD Grüne Lunge Westpark