STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister

Vorlage - öffentlich -		
lfd. Nummer **1821**	Jahr **2024**	Geschäftsbereich **7**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	21.01.2025	Entscheidung

Betreff

Aktionsgemeinschaft Moltkeviertel
hier: Erhalt des Hauses Schinkelstr. 38

Datum: 17.11.2024	gez.: Beigeordneter Harter

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden nimmt die Information der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhaltsdarstellung

Bezugnehmend auf die Ausschreibung zur Errichtung einer neuen Grundschule in einem genau definierten Suchraum im Großraum Rüttenscheid kann die Verwaltung berichten, dass das europaweite Ausschreibungsverfahren am 20.09.2024 beendet wurde und die ehemalige Bundesbank in der Moltkestraße 31 im Südostviertel zu einer vierzügigen Grundschule umgebaut wird.

Der dringende Bedarf für eine vierzügige Grundschule im Großraum Rüttenscheid wurde durch die Schulverwaltung beschrieben und noch einmal bestätigt. Im definierten Suchraum gibt es keine alternativen Grundstücke, die für den Neubau einer Grundschule infrage kommen.

Das Grundstück der ehemaligen Bundesbank eignet sich - ebenso wie das Gebäude - in hervorragender Weise für eine vierzügige Grundschule. Die Möglichkeit des Erhalts des Hauses Schinkelstraße 38 wurde intensiv geprüft und mit dem Teilnehmer des Ausschreibungswettbewerbes auch ausführlich erörtert. Aufgrund der in der Schulbauleitlinie vorgegebenen Flächenbedarfe für eine vierzügige Grundschule ist der Erhalt aber nicht möglich.
Das ehemalige Bundesbankgebäude dagegen kann durch einen Anbau in eine vierzügige Grundschule umgebaut und erhalten werden.

In der Anregung der Petenten vom 23.10.2024 wird der Verwaltung vorgeworfen, dass die in Erinnerung gerufene Bürgerinformation durch die Verwaltung weiterhin nicht erfolgt sei.

Zum zeitlichen Ablauf

ist hierzu folgendes festzuhalten:

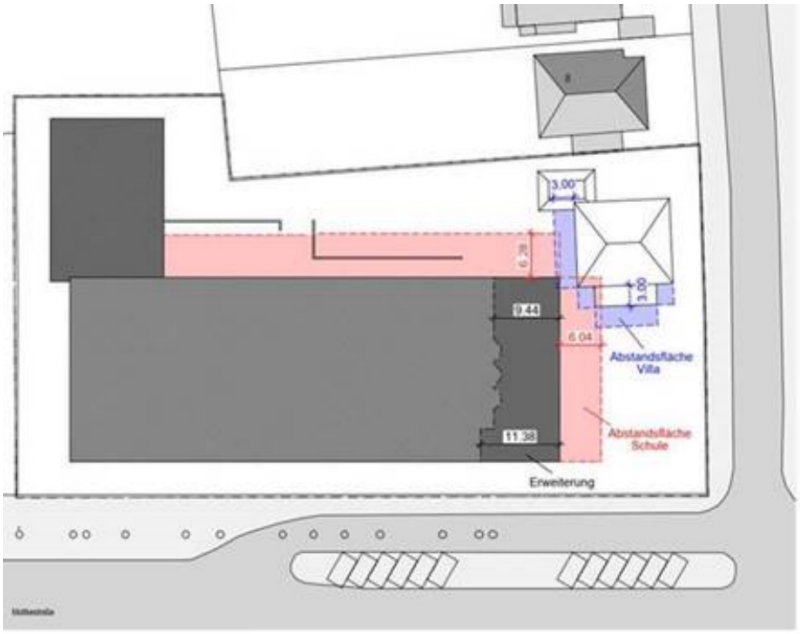
- 20.09.2024: Beendigung der europaweiten Ausschreibung
- 25.09.2024: Der Rat der Stadt Essen beschließt eine Pressemitteilung, die unmittelbar danach veröffentlicht wird.
- 30.09.2024: Telefonat der Verwaltung mit einer Vertreterin der Aktionsgemeinschaft Moltkeviertel mit dem Angebot, die Planungen und die fehlende Möglichkeit zum Erhalt der Villa ausführlich zu erläutern. Das Angebot wird mit der Begründung abgelehnt, einen Termin mit dem Oberbürgermeister bekommen zu wollen.
- 30.09.2024: Übersendung eines Schreibens der Verwaltung gleichen Datums an die Petenten zum Sachverhalt der geplanten Schulbaumaßnahme
- 42. KW: Anruf der Vertreterin der Aktionsgemeinschaft bei der Verwaltung mit der Bitte um einen Termin zur Erläuterung der Planungen.
- 17.10.2024 (42. KW): Vereinbarung und Übersendung des Termins am 31.10.2024
- 31.10.2024: Detaillierte Vorstellung der geplanten Schulbaumaßnahme und Erläuterung der Abrissnotwendigkeit durch die Verwaltung und die für die Schulbaumaßnahme zuständige Leiterin des Referats Schulbau der Immobilienmanagement Essen GmbH (IME) vor sechs Vertreterinnen und Vertretern der Aktionsgemeinschaft Moltkeviertel. In diesem Gespräch wurde auch im Rahmen des Informationsfreiheitsgesetzes um eine Kopie der Abrissakte gebeten, die der Aktionsgemeinschaft umgehend zugestellt wurde.

Zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Beschwerde / Anregung gab es bereits den Termin zur Vorstellung und Erläuterung der geplanten Schulbaumaßnahme.

Der grundsätzlich wünschenswerte Erhalt des Wohnhauses Schinkelstraße 38 ist aus gravierenden Gründen nicht möglich. Zur Erläuterung der Abrissnotwendigkeit hier die betrachteten Aspekte **im Einzelnen:**

- Das ehemalige Bundesbankgebäude muss nach Osten erweitert werden, um in allen Etagen die nach Schulbauleitlinie notwendigen (2 x 4) Unterrichtsräume, Differenzierungs-, Mehrzweck- / OGS- und Nebenräume der vierzügigen Schule zu schaffen, wie nachstehender Grundriss zeigt. Die rot markierte Fläche stellt den Anbau dar, in der pro Etage je 2 Unterrichts- und Differenzierungsräume verortet sind.

- Die Nutzung der Flächen in dem Wohnhaus ist nicht möglich, weil das Gebäude für den erforderlichen Anbau an das ehemalige Bundebankgebäude weichen muss, wie die nachstehende Darstellung verdeutlicht:



Grundschule Rüttenscheid - Lageplan mit Abstandsflächen M 1:500

- Die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen der Gebäude untereinander dürften sich nicht überschneiden. In den Abstandsflächen sind nur untergeordnete Nebenanlagen (Garagen etc.) zulässig.
  Beides könnte hier nicht eingehalten werden. Abstandsflächen dienen der Sicherstellung gesunder (Wohn-)Verhältnisse durch ausreichende Belichtung und Belüftung und damit einer verträglichen baulichen Verdichtung.

- Selbst wenn die öffentlichen Verkehrsflächen den PKW-Stellplatzbedarf für die Schulnutzung decken würden, verbleibt ein nicht unerheblicher Flächenbedarf für die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellflächen. Das führt im Ergebnis dazu, dass der Mindestbedarf von 5 qm pro Schülerinnen und Schülern nicht eingehalten werden könnte.

- Das Wohnhaus würde den Zugang zur rückwärtigen Pausenhoffläche verstellen / erschweren und diesen – aus schulorganisatorischer Sicht in nicht wünschenswerter Weise (mehr Aufsichtspersonal) – in zwei Teilbereiche teilen.

- Die räumlichen Strukturen des Wohngebäudes sind für die Schulnutzung zu kleinteilig. Selbst die schulischen Nebenräume (Verwaltung, Lehrerzimmer) könnten dort nicht sinnvoll untergebracht werden.

- Die gemäß Schulbaurichtlinie, GUV notwendigen brandschutztechnischen Anforderungen (horizontale Brandabschnitte, 1. und 2. baulicher Rettungsweg, Brandmeldeanlage usw.) und baulichen Anforderungen (Verglasungen aus Verbundsicherheitsglas, Lüftungsanlage, lichte Raumhöhen etc.) sind in dem Wohngebäude nicht gegeben und müssten mit einem sehr hohen baulichen und finanziellen Aufwand hergestellt werden.

- Durch die Vernachlässigung des Instandhaltungsbedarfs des Wohngebäudes in den vergangenen Jahren wäre der Sanierungsaufwand insgesamt erheblich und auch bei nur näherungsweiser Betrachtung wirtschaftlich nicht vertretbar.

- Selbst unter Außerachtlassung aller vorgenannten Aspekte, ist es unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht geboten, die energetisch schlechte Bausubstanz kostenaufwändig zu ertüchtigen, wenn diese Hüllfläche mit geringem Mehraufwand in das energetisch optimale Hauptgebäude integriert werden kann.

Festzuhalten ist, dass die Planung des Abrisses nicht leichtfertig erfolgt, sondern diese in vielfältiger Weise hinterfragt wurde. Unter Abwägung aller vorgenannten Aspekte ist der Erhalt des Wohngebäudes jedoch nicht möglich.

Mit Abschluss der europaweiten Ausschreibung wurde aufgrund des vorgenannten Sachstandes auch der Abriss der Villa gemäß der Erhaltungssatzung Moltkeviertel beantragt und diesem Antrag wurde mittlerweile auch stattgegeben. Die Abrissanzeige wurde ebenfalls gestellt.

Die Verwaltung will und muss dringend Grundschulplätze errichten. Zeitlich besteht der Druck, eine neue Schule jeweils zum Schuljahresbeginn (zum August eines Jahres) fertigstellen zu müssen. Das Ziel ist daher die Fertigstellung der Grundschule im Großraum Rüttenscheid zum Schuljahresbeginn 2026 zu erreichen. Insofern versucht die Verwaltung natürlich gemeinsam mit der IME und den beauftragten Unternehmen, alle erforderlichen Schritte schnellstmöglich zu gehen.
Der von der Aktionsgemeinschaft eingeforderte Kompromiss ist ausschließlich auf den Erhalt der Villa ausgerichtet. Der Erhalt ist aber aus den geschilderten bauordnungsrechtlichen und baufachlichen Gründen nicht möglich.

Die Villa steht nicht unter Denkmalschutz. Der Abriss wurde im Rahmen und unter Berücksichtigung der Erhaltungssatzung genehmigt.
Der Umgebungsschutz der in direkter Nachbarschaft befindlichen Baudenkmäler wird selbstverständlich bei der Baugenehmigung berücksichtigt werden. Hierzu ist die Verwaltung im ständigen, engen Austausch mit der Unteren Denkmalbehörde.

Insofern besteht aus Sicht der Verwaltung keine Möglichkeit, den Wünschen der Aktionsgemeinschaft zu entsprechen und vom Abriss der Villa abzusehen.

A. Gesamtkosten / Folgekosten
(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n) _____)

1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: **Ja** ☐ **Nein** ☒

2. Kalkulatorische Kosten: **Ja** ☐ **Nein** ☒

3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): **Ja** ☐ **Nein** ☒

4. Sachkosten / sonstige Kosten: **Ja** ☐ **Nein** ☒

5. Vorlagenvorprüfung erforderlich: **Ja** ☐ **Nein** ☒

B. Auswirkungen auf den Klimawandel

Stufe 1	Vor-Einschätzung der Klimarelevanz

Auswirkungen auf den Klimaschutz	+ positiv	0 keine	- negativ
	☐	☒	☐