



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/072/2022/1** / öffentlich

## **Öffentliche Bekanntmachung des Verkaufes des Grundstückes der ehem. Grundschule in Hohefeld**

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>frühestens am</b>
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz	23.03.2022
Verwaltungsausschuss	27.04.2022

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verkauf des städtischen Grundstückes Riege-Wolfstange 52 (Gemarkung Altenoythe, Flur 33, Flurstück 102) zur Größe von 5.036 qm wird öffentlich bekannt gemacht werden. Der Verkauf erfolgt gegen Höchstgebot, jedoch nicht unter dem Mindestgebot von 100.000 €.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Lösungsansätze im Antrag des Ortsvorstehers Löschen vom 2. Februar 2022 aufzugreifen und konkrete Umsetzungsvorschläge zu erarbeiten.

### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Die Stadt Friesoythe ist Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Altenoythe, Flur 33, Flurstück 102, zur Größe von 5.036 qm. Es handelt sich um das bebaute Grundstück Riege-Wolfstange 52 in Hohefeld. Bis zum Sommer 2020 war in diesem Gebäude die Grundschule Hohefeld untergebracht.

Derzeit steht das Gebäude leer. Die Gebäudesubstanz ist sehr schlecht und als abgängig zu bewerten. Eine Nachnutzung durch die Stadt Friesoythe ist nicht geplant. Der auf dem Grundstück vorhandene Spielplatz wird derzeit durch eine Spielplatzgemeinschaft betreut und genutzt.

Eine beim Landkreis Cloppenburg für dieses Grundstück gestellte Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 13.11.2020 positiv beschieden. Nach mindestens zweijähriger Nutzung der erweiterten Lehrerwohnung durch einen neuen Eigentümer kann grundsätzlich bei Erfüllung der Voraussetzungen ein neues Wohngebäude als Ersatzbau genehmigt werden. Andere – ganz neue Nutzungen – wären wg. der vom unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Immissionen nicht genehmigungsfähig. So hatte der Landkreis bei der ersten, weiter gefassten Bauvoranfrage durch die Stadt, bereits eine Ablehnung signalisiert.

Es haben sich mehrere Interessenten nach der Möglichkeit des Kaufes der Liegenschaft Riege-Wolfstange 52 erkundigt. Konkret einen Antrag auf Erwerb dieser Liegenschaft hat ein angrenzender Grundstückseigentümer gestellt.

Der Verein der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld hatte sich schon 2020 und 2021 mit der Bitte an die Stadt gewendet, das Gebäude dem Verein zur Verfügung zu stellen. Ein wirkliches Konzept liegt bislang nicht vor.

Nachdem am 21. Februar 2022 ein neues Schreiben des Vereines eingegangen war, hat die Verwaltung die in diesem Antrag genannten anderen Vereine angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Antworten sind als Anlage beigefügt.

Zu den Rückmeldungen im Einzelnen:

1. Der Stadtbrandmeister hat per Mail vom 04. März 2022 eindeutig erklärt, dass das Gelände der Grundschule Hohefeld für die Bedarfe der Feuerwehren keine Option ist.
2. Der Oldtimer Club Altenoythe e.V. hat seinen Antrag vom 15. August 2021 telefonisch am 09. März 2022 zurückgezogen. Dem Verein geht es in erster Linie um ein Gelände, auf dem er eine Halle für die Oldtimer errichten könnte.

3. Von der Siedlungsgemeinschaft Bauertannen liegt keine Rückmeldung vor.
4. Die Zeltlagergemeinschaft hat sich ebenfalls nicht auf das Schreiben hin gemeldet.
5. Die Spielplatzgemeinschaft spricht sich lt. Schreiben vom 6. März 2022 für den Erhalt der ehemaligen Grundschule Hohefeld aus und hat mit gleichem Datum eine Nutzung beantragt.
6. Der Bauernmarkt Altenoythe e.V. hat lt. Schreiben vom 6. März 2022 ein großes Interesse an der Nutzung der Grundschule Hohefeld.
7. Der Verein der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld hat mit Schreiben vom 6. März 2022 sein Anliegen bekräftigt und bitte um mehr Zeit, um ein Konzept entwickeln und sich näher mit der finanziellen Ausgangslage befassen zu können.

Der Ortsvorsteher und Ratsherr Dennis Löschen hat schon mit Schreiben vom 2. Februar 2022 zum Verkauf der ehemaligen Grundschule Stellung bezogen.

Bei näherer Betrachtung ergibt sich folgendes Bild:

Der Verein der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld haben ein großes Interesse an dem Erhalten des Schulgebäudes und möchten hier offenbar als Träger auftreten. Dass dem Verein die Höhe der Sanierungskosten nicht bekannt ist, verwundert aber schon. Zieht man aus dem Gutachten des Büros Bayrhammer 2018 die Kosten heraus, die zwingend notwendig sind zur Erhaltung und Sicherung des Gebäudes, damit dieses überhaupt wieder nutzbar ist, ergibt sich ein Kostenvolumen von über 300.000 € (Preisniveau 2018).

*Die Verwaltung hatte auch kurz überlegt, ob man die Grundschule Hohefeld ggfs. reaktivieren könnte, um dort im Falle einer Flüchtlingswelle aus der Ukraine Menschen aufzunehmen. Das wurde aber sofort wieder verworfen, weil der Aufwand immens hoch wäre – hier würden die genannten 300.000 € bei weitem nicht ausreichen, weil z.B. zusätzlich Duschen und Waschräume zu schaffen wären – und viel Zeit in Anspruch nehmen würde. Die Stadt konzentriert sich auf Objekte, die sich schneller und günstiger für die Aufnahme von Menschen herrichten lassen.*

Konzeptionell ist aus dem Schreiben der Freunde und Förderer der Grundschule nicht erkennbar, wofür genau der Verein das ehemalige Schulgebäude konkret nutzen möchte. Sicherlich ist es grundsätzlich nachvollziehbar, wenn Dorfgemeinschaften einen Anlaufpunkt wünschen, wo man sich treffen kann und wo die örtlichen Vereine ein Domizil haben. Ob dies dann aber in einer abgängigen Schule, die einen sehr kostenintensiven Sanierungsaufwand hat, richtig verortet ist, ist abzuwägen. Das vom Verein vorgebrachte Argument des Zeitdrucks kann nach Ansicht der Verwaltung nicht gelten, weil der Verein bereits seit mehreren Jahren aktiv ist, bislang aber nur mögliche Interessenten benannt hat, von denen einige offenbar kein Interesse an einer Nutzung des Gebäudes bzw. Geländes haben. Der Verein hätte bis jetzt zumindest die konkreten Bedarfe und Wünsche der örtlichen Gruppen und Vereine abfragen und daraus ein Grobkonzept entwickeln können.

Aktiv geworden ist der Verein bislang nur, indem die Einstufung des Gebäudes als Baudenkmal beantragt wurde. Dies hat aber nicht gefruchtet.

Die Spielplatzgemeinschaft hat sich am intensivsten mit der Nutzungsfrage befasst, das vorgelegte Konzept hat sicherlich seinen Charme und gute Ansätze. Im Kern geht es aber um den Spielplatz, und der müsste ja nicht zwingend bei der ehemaligen Grundschule angesiedelt sein. Auch der Wunsch, die Toiletten im ehemaligen Schulgebäude nutzen zu dürfen, ist nachvollziehbar, würde aber eine Ausnahme zu allen anderen Spielplätzen darstellen, die über keine Toilettenanlagen verfügen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass sich die Spielplatzgemeinschaft erst gegründet hat nach Schließung der Grundschule. Als Argument wurde seinerzeit vorgebracht, dass der schulische Spielplatz seinerzeit die Funktion des Spielplatzes in der Siedlung Bauertannen übernommen hat, dafür habe die Stadt ein weiteres Baugrundstück verkaufen können.

Wenn es um einen Spielplatz geht, beinhaltet die Stellungnahme des Ortsvorstehers Löschen gute Lösungsansätze. Hier müsste eine Gesamtlösung erarbeitet werden, denn auch in der neuen Siedlung "In der neuen Kämpe" ist ein Spielplatz vorgesehen.

Nachvollziehbar ist der Hinweis, dass die Einschätzung der Verwaltung zum Gebäudezustand der ehemaligen Grundschule die ehemaligen Eltern nachdenklich gestimmt hat. Die Verwaltung hatte diesen Zustand in den letzten Jahren immer wieder thematisiert, wobei die Ratsgremien zum einen keine Neigung zeigten, Geld in das Gebäude zu investieren – was im Hinblick auf den Zustand verständlich war – oder andererseits die Schule konsequenter Weise zu schließen. Die Verwaltung war jedenfalls bis zur Schließung der Schule sehr beunruhigt, ob „alles gut gehen“ werde.

Etwas verwundert ist die Verwaltung über die Stellungnahme des Bauernmarktes Altenoythe. Diese Veranstaltung war und ist ein Herzstück des Konzeptes für das Dorfgemeinschaftshaus in Altenoythe. Der Verein wird den Bauernmarkt wohl kaum nach Hohefeld verlegen wollen. Auch die Frage eines Raumes für die regelmäßigen Treffen greift nicht wirklich, weil es selbst bei einer Übernahme der ehemaligen Grundschule Hohefeld durch den Förderverein nicht sicher, sogar eher unwahrscheinlich ist, dass dieses Gebäude eher saniert ist als das Dorfgemeinschaftshaus am Rosenweg. Bleibt der Punkt der Lagerung von Materialien, der aber wiederum gegen die hohen Sanierungskosten abzuwägen ist.

Bei nüchterner Betrachtung ergibt sich folgendes Bild:

Die Stadt Friesoythe ist im Eigentum eines Gebäudegrundstücks, bei dem die Lage weitere Entwicklungen sehr einschränkt und das Gebäude an sich abgängig ist. Das Gebäude stellt auch keine historische Bausubstanz dar.

Andererseits gibt es eine Initiative in dem Ortsteil Hohefeld, eine Gemeinschaftseinrichtung zu schaffen. Ob diese Initiative nur dadurch entstanden ist, weil die ehemalige Schule jetzt leer steht oder ob dieses Ziel auch bestehen würde, gäbe es das Gebäude gar nicht, sei dahin gestellt, aber eher unwahrscheinlich.

Für die Verwaltung sind die vorgebrachten Argumente nicht so stichhaltig, als dass man von einem Verkauf absehen oder diesen Ansatz verschieben sollte. Denn selbst wenn man den Verkauf noch einige Zeit hinausschieben würde, würde das an der Ausgangslage nichts ändern. Es müsste viel „Geld in die Hand“ genommen werden, um die Wünsche des Fördervereines bedienen zu können.

Zur Erinnerung: Die Sanierung des Dorfgemeinschaftshauses in Altenoythe wird seitens der Stadt mit einer Förderung unterstützt, die weit über das hinausgeht, was bislang für Dorfgemeinschaftseinrichtungen investiert wurde. Hintergrund war dabei auch, dass man damit den Einwohnern der Ortsteile Altenoythe, Hohefeld und Pirgo einen zentralen Anlaufpunkt für alle möglichen gesellschaftlichen Bedarfe bieten wollte. Gerade der hohe Bedarf aufgrund des Einzugsbereiches mit drei Ortsteilen hat die außerordentlich große Fördersumme gerechtfertigt. Wenn nun einzelne Elemente, die im Dorfgemeinschaftshaus am Rosenweg verortet werden sollten, „wegbrechen“, ist zu prüfen, ob das Projekt noch stimmig ist.

Zumindest bei der Bewilligung der künftigen laufenden Förderungen müssten beim Verein Ollenaier Dörpshus Abstriche gemacht werden (rd. 3.000 € pro Jahr). Hinsichtlich der Jugendarbeit in der Ortschaft Altenoythe hat sich der Rat bereits für das Menricushaus ausgesprochen.

Es macht nach Ansicht der Verwaltung mehr Sinn, den Ansatz des Ortsvorstehers aufzugreifen und in Hohefeld ein Gesamtkonzept für einen Spiel- und Dorfplatz zu prüfen. Dies kann dann aber nur im Gespräch mit allen örtlichen Gruppen erfolgen, wobei die neu entstehende Siedlung mit einzubeziehen ist.

## **Anlagen**

2018 02 18 Stellungnahme zum Sanierungsaufwand Bayrhammer

2022 01 25 ALB Riege-Wolfstange 52

2022 01 25 ALK Luft Riege-Wolfstange 52

2020 11 13 Bauvorbescheid Riege-Wolfstange 52

2020 10 20 Antrag Verein der Freunde u. Förderer GS Hohefeld

2021 08 15 Antrag Oldtimer Club Grdst. GS Hohefeld  
2021 02 13 Antrag Verein der Freunde u. Förderer GS Hohefeld  
2021 02 14 Förderer Hohefeld Antwort zweite Anfrage  
2022 02 02 Antrag OV Löschen Verkauf Hohefelder Schule  
2022 03 04 Stellungnahme Stadtbrandmeister  
2022 03 06 Schreiben des Vereins der Freunde und Förderer der Grundschule Hohefeld  
2022 03 06 Unterstützungsschreiben des Bauernmarktes Altenoythe  
2022 03 06 Antrag Spielplatzgem.Bauerntannen  
2022 03 06 Stellungnahme Spielplatzgemeinschaft

Bürgermeister