



Nachnutzung einer denkmalgeschützten ehem. Schule mit Nebenanlagen  
in zentralem Wohngebiet

Janusz-Korczak-Schule  
Konrad-Adenauer-Str. 1  
52511 Geilenkirchen

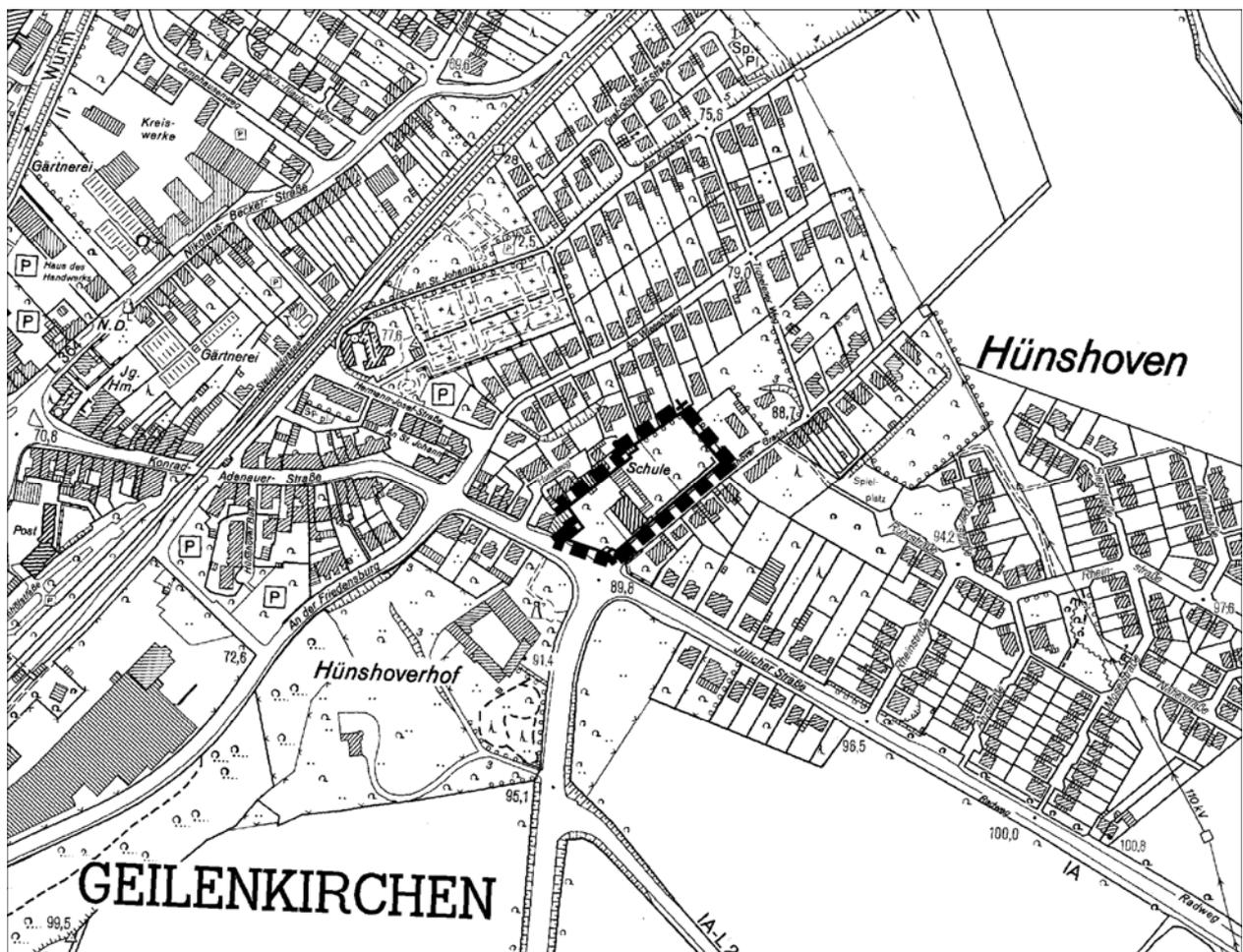


## 1. Lage

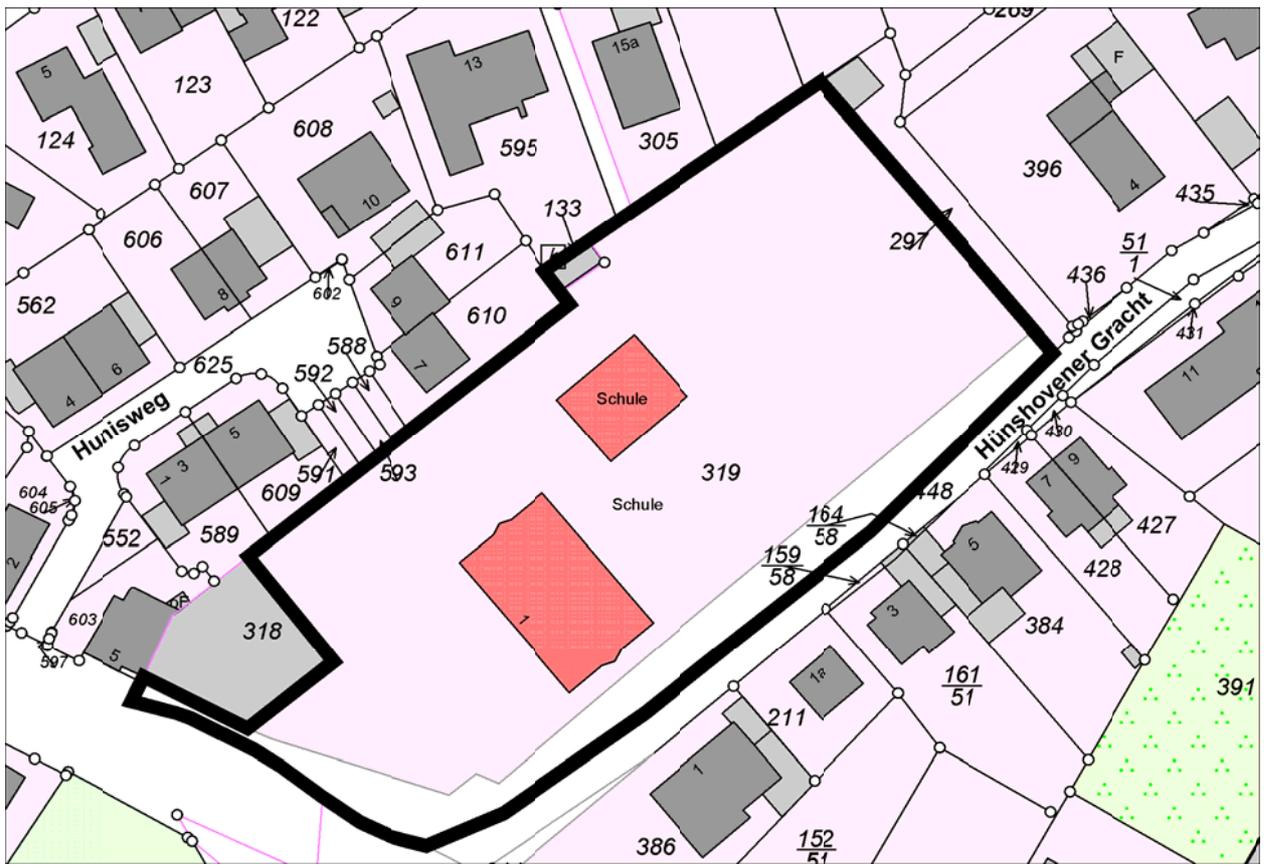
### 1.1 Lagebeschreibung

Ort und Einwohnerzahl	Geilenkirchen, ca. 29.100 Einwohner; Stadtteil Hünshoven
Lage	Zentrale Lage im südwestlichen Stadtkernbereich
Umfeld des Grundstückes	Das Grundstück liegt im Einmündungsbereich der Hünshovener Gracht und der Konrad-Adenauer-Straße. In der Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein leerstehendes Ladenlokal.
Art der Bebauung und Nutzung	vorwiegend wohnbauliche Nutzung; offene, 1-2-geschossige Bauweise
Benachbarte störende Betriebe, Immissionen	In der Nachbarschaft befinden sich keine störenden Betriebe. Die Immissionen sind für die Umgebung als normal anzusehen.

### 1.2 Übersichtskarte



### 1.3 Lageplan



Auszug aus der Flurkarte  
M: 1 : 1.000

### 1.4 Luftbild



## 2. Grund und Boden

Grundbuch	<u>Grundbuch von</u> Geilenkirchen	<u>Blatt</u> 501A	<u>lfd. Nr.</u> 1
Kataster	<u>Gemarkung</u> Geilenkirchen	<u>Flur</u> 1	<u>Flurstück</u> 319 <u>Fläche</u> 6.631 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt	<p>Nahezu rechteckiger Zuschnitt mit einer Breite von ca. 50 m entlang der Konrad-Adenauer-Straße und einer Tiefe von ca. 120 m entlang der Hünshovener Gracht.</p> <p>Im südwestlichen Bereich in das Grundstück eingebettet befindet sich das mit einem Ladenlokal bebaute Grundstück (Parzelle 318). Diese Fläche wurde in der Vergangenheit offensichtlich aus dem Schulgrundstück heraus parzelliert und steht nicht zum Verkauf.</p>		
Wirtschaftliche Bewertung des Grundstücks	<p>Das Grundstück bildet zwei wirtschaftliche Einheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulgrundstück (5.814 m<sup>2</sup>, zur Nachnutzung verfügbar)</li> <li>- öffentliche Verkehrsfläche (817 m<sup>2</sup>, nicht zur Nachnutzung vorgesehen)</li> </ul>		

## 3. Erschließung

Straßenart	<p>Haupterschließungsstraße (Konrad-Adenauer-Straße) Anliegerstraße (Hünshovener Gracht)</p> <p>Ein Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße/Hünshovener Gracht/Jülicher Straße/Aachener Straße befindet sich in Planung; die Realisierung steht noch nicht fest.</p>
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn befestigt, beidseitiger Gehweg
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektr. Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefon, Gas
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich)	normaler tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

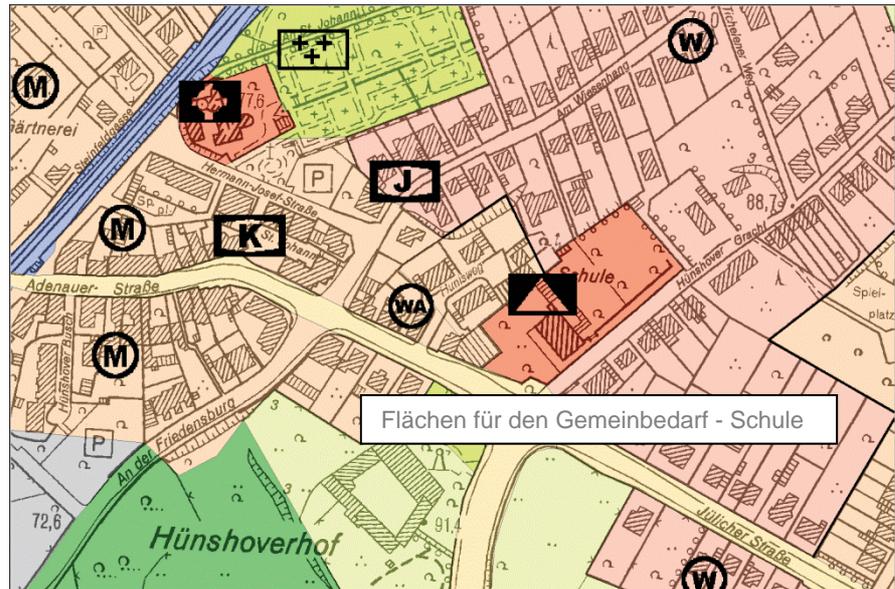
## 4. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	<p>Direkt angrenzend an das Grundstück befindet sich eine Trafostation der NEW, es ist zu erwarten, dass Versorgungsleitungen und Zugangsrechte gesichert werden müssen. Weiterhin führt eine Gehwegverbindung von der Straße „Am Wiesenhang“ von Norden an das Grundstück heran. Über eine Anbindung dieses Gehwegs an die Straße „Hünshovener Gracht“ ist noch planerisch zu entscheiden. Entsprechende Überlegungen sollten in das Bebauungs-/Nutzungskonzept eingestellt werden. Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.</p>

Vermietungssituation

Der Mietvertrag für das Schulgebäude ist frühestens zum 01.08.2018 kündbar.

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan



Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Weitere Satzungen und Gebote

Es liegen keine Satzungen oder städtebaulichen Gebote vor.

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität)

Das Grundstück gehört zum Innenbereich. Es handelt sich um baureifes Land. Derzeit ist jede Nutzung möglich, die sich nach § 34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sofern ein vorzulegendes Bebauungs-/Nutzungskonzept diesen Rahmen verlässt, wäre eine entsprechende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes) denkbar und erforderlich.

Beitrags- und Abgabensituation  
Baulasten

Das Objekt ist beitrags- und abgabefrei.

Keine

Denkmalschutz

Bei dem Schulgebäude Konrad-Adenauer-Str. 1 handelt es sich um ein Baudenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz NW. Es ist in die Denkmalliste der Stadt Geilenkirchen eingetragen, der Denkmalumfang umfasst das ursprüngliche Gebäude in Substanz und Erscheinungsbild sowie seine aus der Bauzeit erhaltene feste und mobile Ausstattung. Der Text der Eintragung und das zugrunde liegende Gutachten können bei der Stadt Geilenkirchen eingesehen werden.

Naturschutz

Es sind keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen. Auf dem Grundstück befindet sich alter Baumbestand der ggf. im Rahmen von Planungs- oder Genehmigungsverfahren als erhaltenswert eingestuft werden könnte.

Wasserschutz

Das Objekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone

Bodenbelastungen

Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster aufgeführt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 5. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Schulgebäude

Das auf dem Grundstück befindliche Hauptgebäude wurde ca. 1920/1925 ursprünglich als Höhere Knabenschule Hünshoven errichtet. Planunterlagen aus dieser Zeit liegen nicht mehr vor. Aufgrund einer Fotografie von 1930 wird davon ausgegangen, dass der heutige Baukörper im Wesentlichen noch dem Ursprungsbaukörper entspricht. Das Gebäude wurde demnach als teilunterkellertes, dreigeschossiges Bauwerk mit Dachgeschoss errichtet. Das Erdgeschoss ist teilweise unterhalb der Geländeoberkante angelegt. Im Mittel ragt es jedoch ca. 2,45 m über die Geländeoberkante hinaus. Offensichtlich waren in diesem Geschoss ursprünglich sowohl Kellernutzungen (Kohlebevorratung, Heizung) als auch schulisch genutzte Räumlichkeiten (Werkraum, Nähraum ...) und eine Lehrerdienstwohnung untergebracht. Vorliegende Planzeichnungen aus dem Jahr 1949 zeigen, dass das Gebäude die Kriegsjahre (1939 – 45) wohl unbeschadet überstanden hat. Aus Plänen des Jahres 1967 geht hervor, dass im Jahr 1968 an der Nordostseite des Gebäudes (Schulhof) ein überdachter Laubengang mit anschließender Toilettenanlage für Jungen und Mädchen und einem Fahrradunterstellplatz angebaut wurde. Von Mitte der 1990er Jahre bis 2005 wurde das Gebäude sukzessive saniert. U. a. wurden die Fensteranlagen und die Dacheindeckung vollständig erneuert.



Das Frisch- und Abwasserrohrleitungsnetz wurde ebenso überarbeitet, wie die Elektroanlage. Eine neue Gaszentralheizungsanlage wurde eingebaut. Im Jahr 2004/2005 wurden die alten Toilettenanlagen und der überdachte Fahrradunterstellplatz abgerissen. Der Übergang vom Laubengang zu den im Erdgeschoss des Gebäudes neu errichteten Toilettenanlagen wurde durch eine Holzbalkenkonstruktion mit Metalleindeckung geschlossen und die Außenanlagen (befestigte Flächen, Grünanlagen) wurden erneuert/überarbeitet bzw. ergänzt. Im Mai 2006 wurde zusätzlicher Klassenraum geschaffen in einer Containeranlage, die auf dem Schulhof aufgestellt wurde.

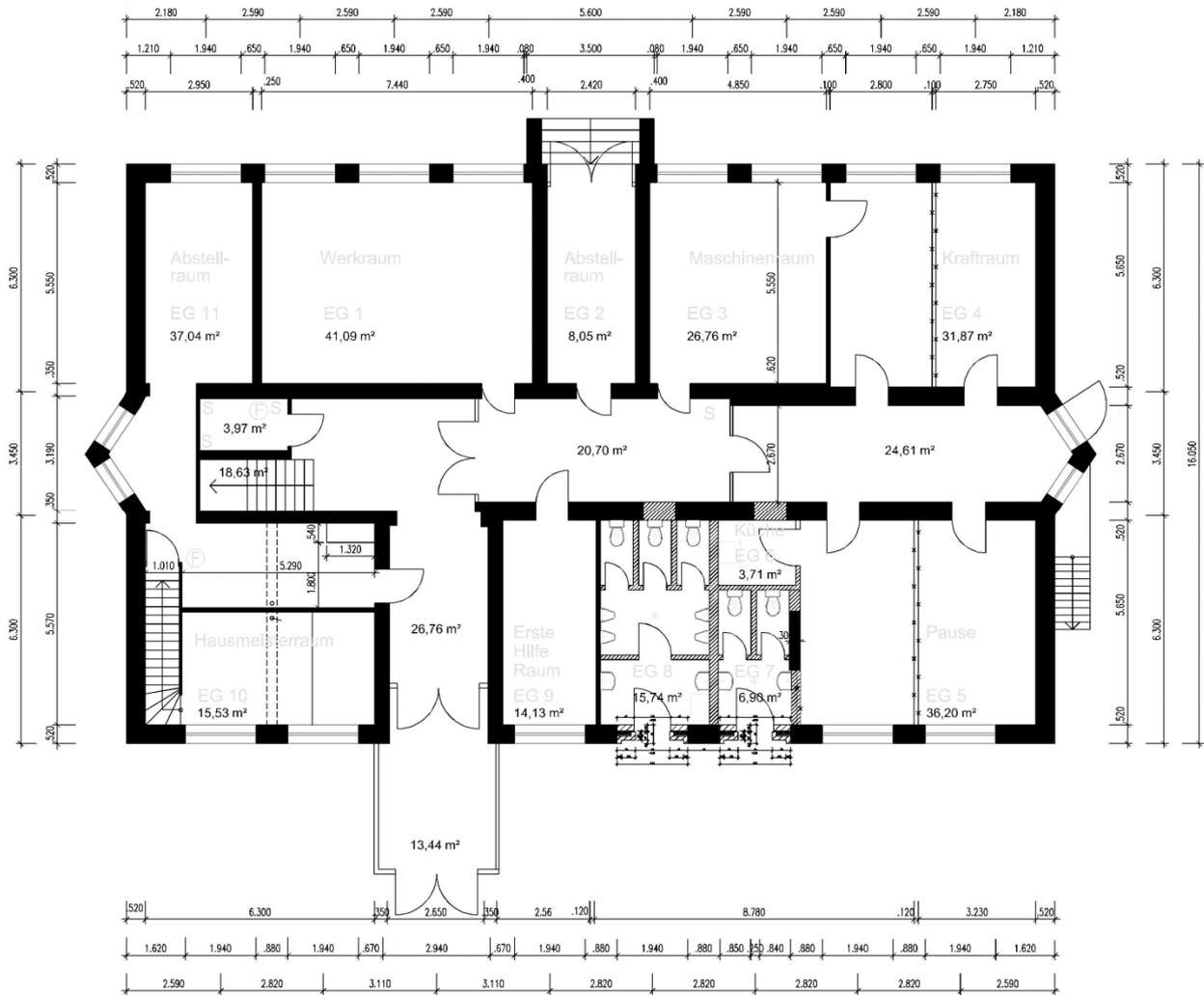
#### Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist lediglich über eine Außentreppe an der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes zugänglich. Vom Eingang her sind über einen kleinen Vorraum die links und rechts angrenzenden Räumlichkeiten (Abstellraum und Waschküche) zugänglich. Von der Waschküche aus wird die Containeranlage mit den verschiedenen Verbrauchsmedien (Strom, Gas, Wasser) versorgt. Unterhalb des Hausmeisterraums befindet sich zudem der Heizungskeller (s. u. Erdgeschoss).

#### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss ist über den ehemaligen Haupteingang von der Zuwegung über die Hünshovener Gracht aus zu erreichen. Dieser Zugang ist heute aus baurechtlicher Sicht aufgrund des Steigungswinkels im Verhältnis zur Auftrittfläche nicht mehr zulässig und wurde daher für die Nutzung geschlossen. Er fungiert heute als Notausgang. Unterhalb des ehemaligen Haupteingangs befindet sich in einer Zwischenebene ein Abstellraum, der vom Erdgeschoss aus zugänglich ist. Hauptzugang zum Gebäude besteht heute über den Schulhof. Über einen vor gelagerten Windfang gelangt man ebenerdig in einen Eingangsbereich, an den der Hausmeisterraum anschließt. Über eine weitere Tür hat man Zutritt zu einem Flurbereich, der neben dem Hausmeisterraum verläuft und den südöstlichen Bereich (Abstellraum) des Erdgeschosses erschließt. Zudem hat man von hier Zugang zu einem Treppenraum, der zu dem unter dem Hausmeisterraum gelegenen Heizungsraum führt.

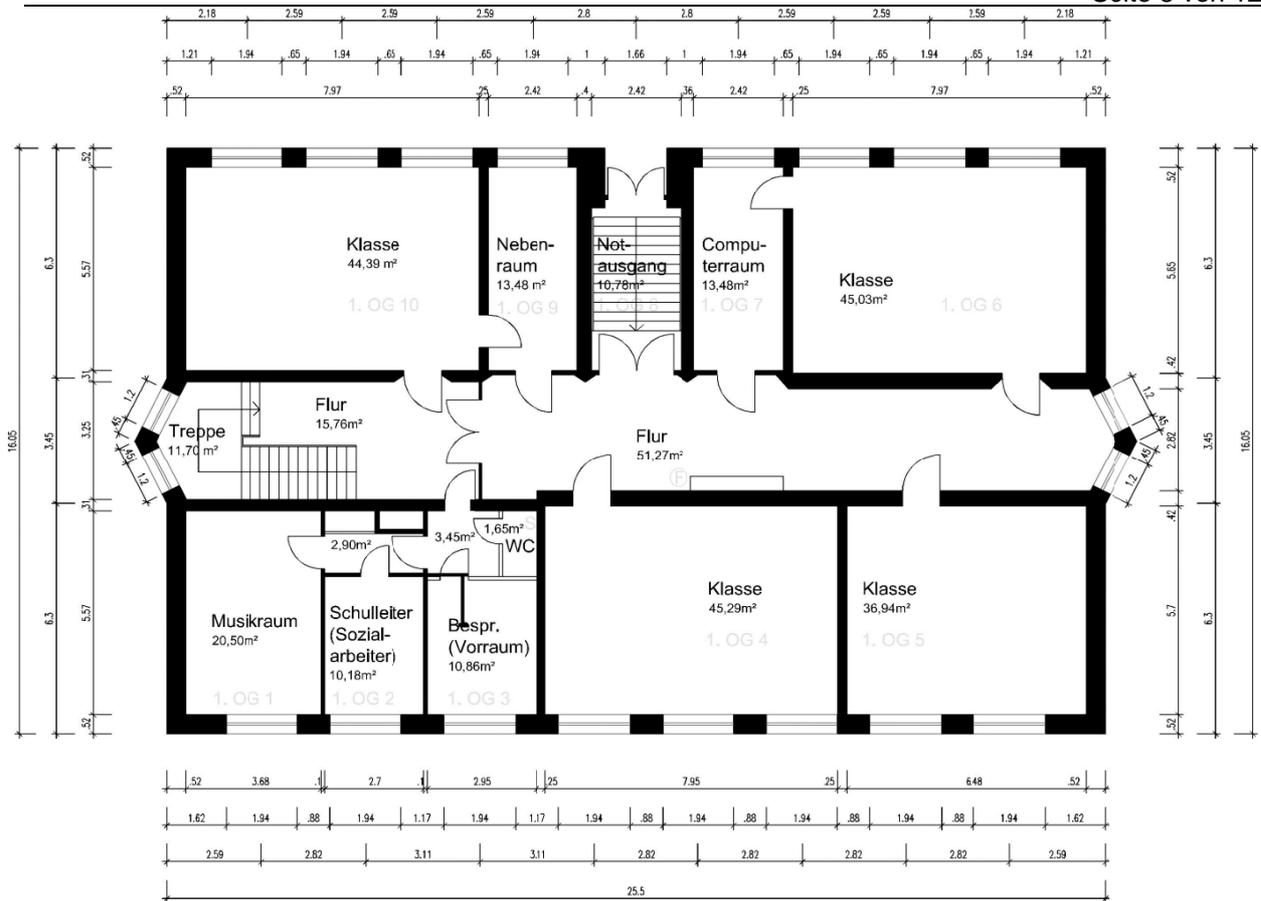
Der vom Eingangsbereich aus zugängliche Hauptflur des Erdgeschosses erschließt zum einen die Treppe zum 1.OG und auf der EG-Ebene den Erste-Hilfe-Raum, einen Pausenraum mit angrenzender kleiner Küche, einen Krafraum, einen Maschinenraum, den oben bereits erwähnten Abstellraum und einen Werkraum. Zugang zum Erdgeschoss besteht zudem über den Nebeneingang im Erker der nord-westlichen Giebelseite. Auf der Erdgeschosebene befinden sich auch die neuen Toilettenanlagen für Jungen und Mädchen; diese sind ebenerdig vom Schulhof aus zugänglich.



Schule Hünshoven, Grundriss Keller / Erdgeschoss

## 1. Obergeschoss

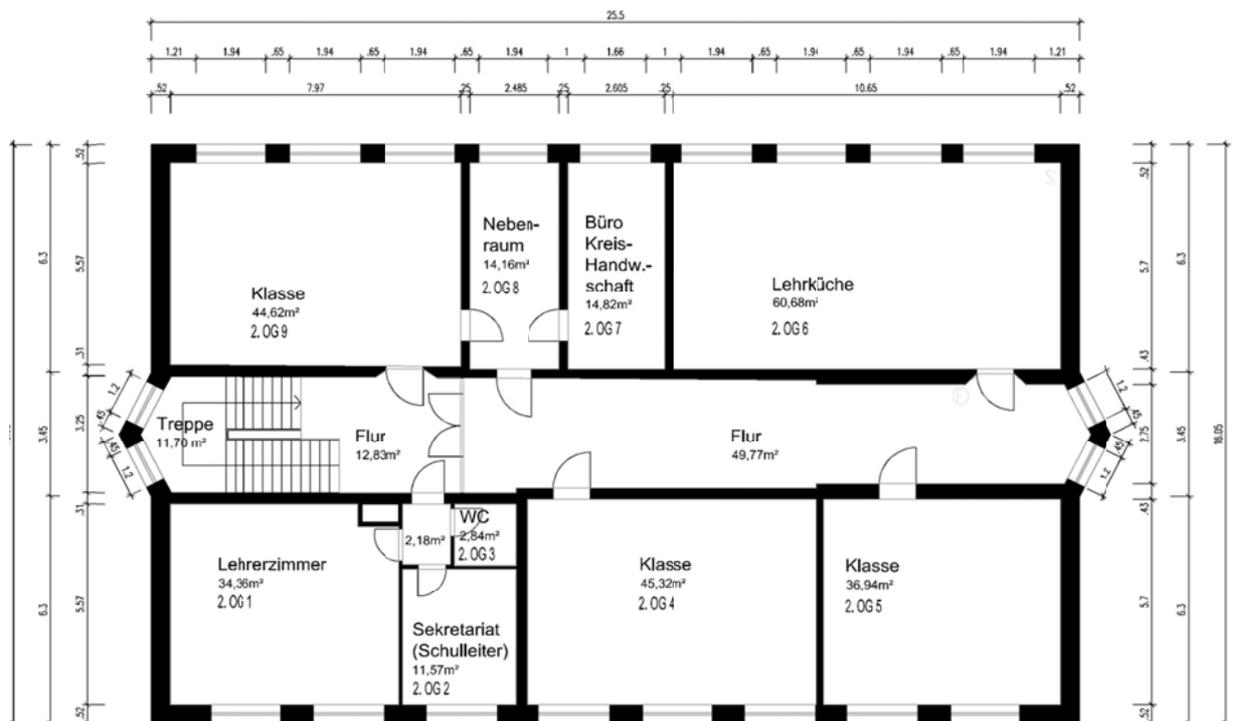
Das 1. OG ist über die Treppenanlage im südöstlichen Gebäudeteil vom EG aus zugänglich, die zum einen den Flurbereich des 1. OG erschließt und zudem zum 2. OG führt. Der Flur erschließt vier Klassenräume, einen Nebenraum, einen Computerraum und einen separaten Verwaltungsbereich (Besprechung, Schul-Sozialarbeiter, WC) mit angrenzendem Musikraum. Zudem besteht Zugang zum Notausgang (ehemaliger Haupteingang) im EG.



Schule Hünshoven, Grundriss 1. OG

## 2. Obergeschoss

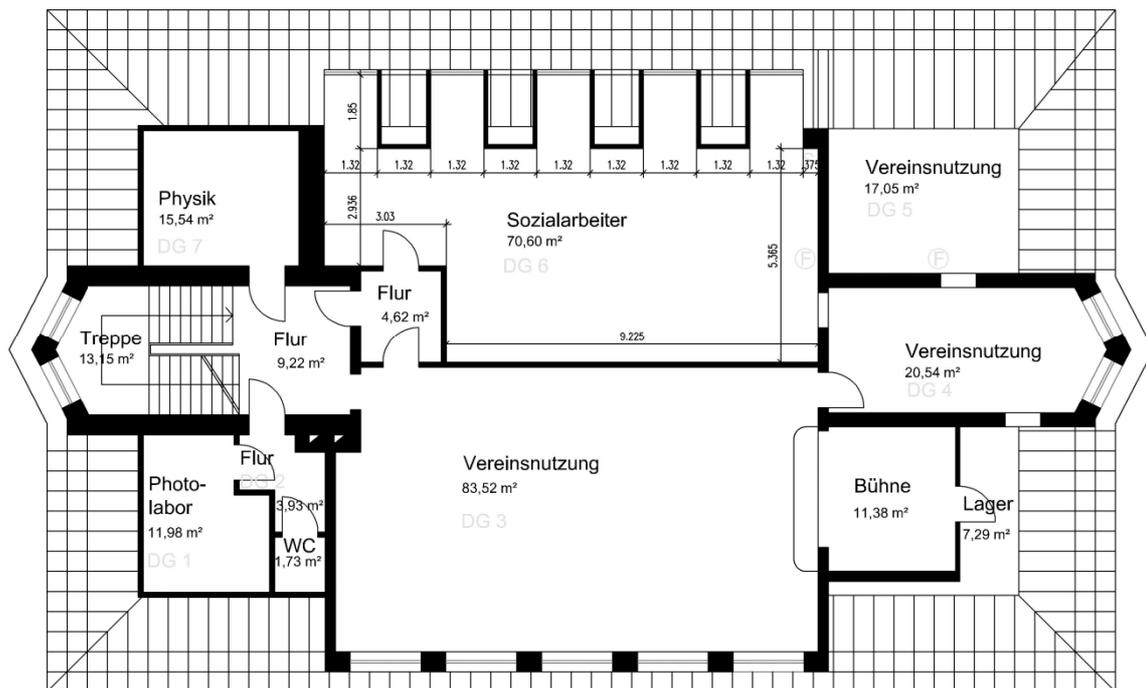
Das 2. OG ist über die oben erwähnte Treppenanlage erschlossen. Sie mündet in einen Flurbereich und bindet zugleich an das DG an. Vom Flur aus hat man Zugang zu einem weiteren Verwaltungsbereich mit Sekretariat, Lehrerzimmer und WC-Anlage. Zudem sind über den Flur drei Klassenräume, ein Nebenraum, ein Büro, eine Lehrküche und eine Lehrküche zugänglich.



Schule Hünshoven, Grundriss 2. OG

## Dachgeschoss

Das Dachgeschoss wird über die Treppenanlage vom 2. OG aus erreicht. Im Dachgeschoss befinden sich sowohl schulische als auch Vereinsnutzungen. Vom Treppenraum aus hat man Zutritt zu einem Physikraum, einem Photolabor und einem weiteren WC. Über einen Zugang gelangt man in einen zu Vereinzwecken genutzten Raum, der aufgrund der großzügig angelegten Dachgaube Vollgeschosscharakter besitzt. Über diesen Raum gelangt man zu einem kleinen Bühnenraum mit dahinter liegendem Lager und einem weiteren, im nordwestlichen Giebelerker gelegenen, Vereinsraum. Vom Treppenhaus hat man auch Zugang zu einem kleinen Vorraum, der einen weiteren Raum für Sozialarbeit bzw. VHS-Zweck erschließt.



Schule Hünshoven, Grundriss DG

## 5.2 Containeranlage

Die Containeranlage wurde im Jahr 2000 neu angeschafft und diente ursprünglich an anderer Stelle im Stadtgebiet als Asylbewerberunterkunft. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurde sie im Mai 2006 anstelle einer massiven baulichen Schulerweiterung auf dem Schulhof aufgestellt. Sie kann über eine zweistufige Treppe vom Schulhof aus betreten werden. Über einen Flur gelangt man in drei Klassenräume, einen Nebenraum, einen Pausenraum, einen Abstellraum, einen Besprechungsraum, einen Raum für Sozialarbeit und ein WC. Der ebenfalls hier untergebrachte Heizraum ist über eine separate Außentür zugänglich.



### 5.3 Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)

lfd. Nr.	Geschoss/ Grundrissebene	Erläuterung	Länge in m	Breite in m	BGF in m <sup>2</sup>	Höhe in m	BRI in m <sup>3</sup>
1	KG	nordwestliche Giebel- seite	3,50	16,05	56,175	1,80	101,115
		+ Erker (1x)			2,320		5,104
		Heizungsraum	7,05	6,55	46,178	3,20	147,770
		Abstellraum	3,22	6,69	21,542	2,10	45,049
		Zwi- schengeschoß					
2	EG	gesamtes Gebäude	25,50	16,05	409,275	2,45	1.002,724
		+ Erker (2 x)			2,320		5,684
3	1. OG	gesamtes Gebäude	25,50	16,05	409,275	3,45	1.411,999
		+ Erker (2 x)			2,320		8,004
4	2. OG	gesamtes Gebäude	25,50	16,05	409,275	3,45	1.411,999
		+ Erker (2 x)			2,320		8,004
5	DG	gesamtes Gebäude	25,50	16,05	409,275	3,40 *	927,690
		+ Erker (2 x)			2,320	3/4	7,888
							3,40
6	Spitzboden	gesamt	20,50	9,50	194,75	4,70 *	519,333
						2/3	
					<b>1.967,345</b>		<b>5.602,363</b>

Aus der Ermittlung in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987) ergibt sich für das Schulgebäude eine gerundete Bruttogrundfläche (BGF) von 1.967 m<sup>2</sup> und ein gerundeter Bruttorauminhalt (BRI) von 5.602 m<sup>3</sup>.

Die Containeranlage verfügt über Außenmaße von 15,00 m x 12,19 m bei einer Höhe von 2,86 m. Danach beträgt die BGF 182,85 m<sup>2</sup> und der BRI 522,951 m<sup>3</sup>.

### 5.4 Außenanlagen

Auf dem Gelände befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Telefon.

Weite Teile des Schulgeländes sind mit einer Stabmattenzaunanlage mit insgesamt fünf Toranlagen eingefasst. Die Gesamtlänge des Zauns beträgt ca. 250 m bei einer Höhe von ca. 1,50 m. Westlich und nördlich verläuft entlang des Gebäudes eine gepflasterte Feuerwehzufahrt. Diese geht an der nordöstlichen Gebäudeecke über in den gepflasterten bzw. mit Gehwegplatten belegten Schulhof. Die gesamte befestigte Fläche beträgt ca. 2.900 m<sup>2</sup>.



Zudem ist auf dem Schulhofgelände ein Basketballfeld mit einer Fläche von 10 m x 10 m in Verbundsteinpflaster angelegt. Daneben befindet sich ein Bolzplatz mit Aschebelag.

Das restliche Grundstück ist unbefestigt und als Grün- bzw. Gehölzfläche ausgebildet. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von ca. 60 m eine Mauer angelegt.

Der Zugang zum Schulgelände erfolgt über eine Tor- und Treppenanlage von der Hünshovener Gracht her. Auf dem Schulhof befindet sich ein insgesamt ca. 35 m langer Laubengang.

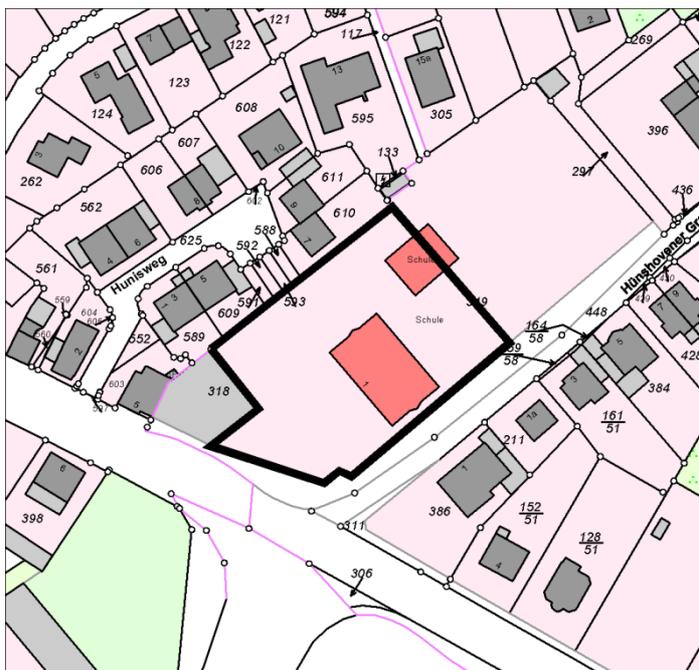
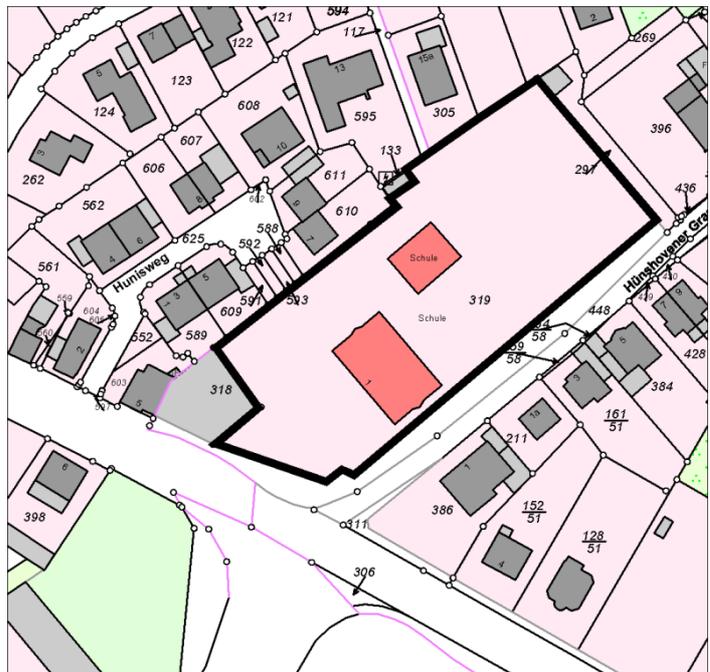
## 6. Bodenrichtwert und Grundstücksgröße

Der Wert des umgebenden erschlossenen Baulandes in der bestehenden örtlichen Lage (Bodenrichtwert) lag zum Stichtag 01.01.2016 bei 160 Euro/m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück mit einer Größe von insgesamt 6.631 m<sup>2</sup> befinden sich neben den bisher schulisch genutzten Gebäuden und Anlagen auch öffentliche Verkehrsflächen. Entlang der Konrad-Adenauer-Straße ist ein Teil des Grundstückes als öffentlicher Gehweg mit Pflanzbeet ausgestaltet. In der Hünshovener Gracht sind ein öffentlicher Gehweg und ein Parkstreifen Bestandteil des Grundstückes. Die öffentlich genutzte Grundstücksfläche beträgt insgesamt 816,60 m<sup>2</sup>. Die für eine Nachnutzung in Frage kommende Grundstücksfläche beträgt somit ca. 5.814,40 m<sup>2</sup>.

Grundstücksgröße insgesamt: 6.631 m<sup>2</sup>  
 Öff. Verkehrsflächen: ca. 817 m<sup>2</sup>

Somit zum Verkauf stehend: 5.814 m<sup>2</sup>



Möglich ist auch ein Teilerwerb der Immobilie, d. h. ein Erwerb des Schulgebäudes mit entsprechender Grundstücksfläche. Das Grundstück könnte zum Beispiel etwa mittig abgeteilt werden. Dann ergäbe sich eine zum Verkauf stehende Fläche inklusiv Schulgebäude von etwa 3.164 m<sup>2</sup>. Die genaue Abteilung der Fläche könnte mit dem Interessenten einvernehmlich abgesprochen werden.

Grundstücksgröße insgesamt: 6.631 m<sup>2</sup>  
 Öff. Verkehrsflächen: ca. 817 m<sup>2</sup>  
 Abtrennung unbebaute Fläche ca. ... m<sup>2</sup>

Somit zum Verkauf stehend z. B.: 3.164 m<sup>2</sup>

## **8. Baujahr und spätere Sanierungsmaßnahmen**

Auf Grundlage der vorliegenden Planzeichnungen und Recherchen vor Ort wird davon ausgegangen, dass das Schulgebäude zwischen 1920 und 1925 errichtet wurde. In den Jahren zwischen Mitte 1990 und 2005 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an allen Gewerken außer der Außenfassade durchgeführt. So wurde die Heizungsanlage erneuert, ebenso das Frisch – und Abwasserrohrleitungs- und das Elektrometz. Die Dacheindeckung wurde nach Sanierung des Dachstuhls vollständig erneuert. Es wurden neue Sanitäranlagen errichtet. Die alten Fensteranlagen wurden komplett getauscht gegen Kunststofffenster- rahmen mit Isolierverglasung. Durch die Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre wurden wesentliche Teile des Gebäudes auf einen modernen Stand gebracht. Grundsätzlich handelt es sich vorliegend dennoch um eine ca. 90 bis 95 Jahre alte Bausubstanz.

Das Schulgebäude befindet sich in einem guten Zustand und wäre im jetzigen Zustand für die momentane Nutzung als Schule längerfristig weiter verwendbar. Es sind vornehmlich Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Die Containeranlage wurde im Jahr 2000 erstmalig aufgestellt, 2006 erfolgte bei gleichzeitiger Komplettsanierung der Anlage die Aufstellung auf dem Bewertungsgrundstück.

## **9. Haftungsausschluss**

Gegenstand dieses Exposé ist die Darstellung einer bestehenden Immobilie in Geilenkirchen. Die Zusammenstellung der maßgeblichen Informationen erfolgte nach bestem Wissen, damit diese wahrheitsgemäß, möglichst zutreffend und vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer aufgetreten sind.

Die gezeigten Fotos, Zeichnungen und weiteren Darstellungen sind lediglich zur Veranschaulichung gedacht. Die tatsächliche Gestaltung kann im Einzelfall abweichen. Insoweit wird für den Inhalt dieses Exposé keine Haftung übernommen. Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen der Stadt Geilenkirchen und einem möglichen Erwerber des Objekts werden allein die ggf. noch abzuschließenden Verträge, in denen die gegenseitigen Rechte und Pflichten verbindlich vereinbart werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Texte, Fotos, Zeichnungen und sonstige Darstellungen dieses Exposé in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind und eine weitere Verwendung durch unautorisierte Dritte ausdrücklich untersagt wird.