Bewertung eines möglichen Umzugs in den Kleiberweg

Nach einer ersten Prüfung sind hierzu folgende Anmerkungen zu machen:

1. Gesamtfläche
   Gemäß der übersandten Aufstellungen sind die Gebäudeteile F, H als Wohngebäude gekennzeichnet.
   Vor diesem Hintergrund stellen sich die verfügbaren Flächen nach unserer Sichtung ca. dar wie folgt:

Gebäude	Gesamtfläche	Nutzfläche
D, E	2212	1683
F, H	2827	1985
A,B,C	3503,4	2507,8
Summe	8542,4	6175,8
davon Wohnheim etc.	2827	1985
Fläche ohne Wohnheim (F.H)	5715,4	4190,8

   Da keine Raumlisten mit m² vorlagen und zum Teil keine m²-Angaben vorhanden haben, mußten die m²-Zahlen händisch ermittelt werden, was zum Teil nur schwer ganz genau möglich war.

2. Bewertung
   - Das Flächenangebot am Kleiberweg ist für die aktuelle Nutzungssituation nach diesen Zahlen nicht ausreichend. Dies gilt bereits in der Gesamtfläche. Erschwerend kommt hinzu, dass die Fläche für das Wohnheim zunächst herauszurechnen ist, da solche Räume nicht benötigt werden. Diese Fläche müßte mit noch zu ermittelndem Aufwand auf die notwendige Nutzung angepaßt werden. Nach erster Sichtung scheint dieser Aufwand recht hoch.
   - In der aktuellen Nutzung ist das Berufskolleg am Tor 6 inhaltlich und räumlich eng mit dem Verein BAJ verbunden, u.a. mit gemeinsamer Raumnutzung. Dieser Charakter muß erhalten werden. Dies ist nach den Plänen am Kleiberweg nicht möglich
   - Das Verhältnis von Nutz- und Gesamtflächen scheint nach den vorliegenden Plänen und Verzeichnissen gut 70% zu betragen. Diese Relation liegt nach unseren Recherchen nur in der unteren Mitte einer wirtschaftlichen Flächenaufteilung im Gewerbebereich.
   - Die Räume (separate Eingänge, Vorräume, Garderoben etc.) sind offenbar auf den Betrieb in voneinander separierten, selbständigen Fachbereichen angelegt (üBA im Handwerk). Sie sind in der Größe z.T. nicht auf eine komplette Ausbildung im Gewerk ausgerichtet. Auch liegen nicht ausreichend Werkstatträume nebeneinander. Dies ist besonders für große Fachbereiche (Metall, Holz, Friseur) des BAJ wichtig, wo aneinandergrenzende Räume auch eine gemeinsame personelle Bewirtschaftung, Aufsichtsführung etc. gewährleisten. Separierte Räume würden zu einem erhöhten Personalbedarf führen
   - Es ist zumindest nicht erkennbar, dass die Räume baulich-technisch auf einfachem Wege erreichbare flexible Veränderungen zulassen. Dies ist aber bei den sich ständig verändernden Anforderungen notwendig

- Energetischer Erneuerungsbedarf ist auf Basis der Unterlagen nicht einschätzbar. Hier fallen als mögliche Schwachpunkte vor allem die vielen Glasflächen ins Auge
- Für die August-Bebel-Straße (ABS) wurde seinerzeit im Rahmen der Expo ein so niedriger Kaufpreis festgelegt, dass darüber eine Raumkaltmiete von 2,95 €/m² möglich war.
  Es wäre kritisch zu prüfen, ob das unter heutigen Marktbedingungen für den Kleiberweg auch realisierbar ist.
  Der Verkaufswert der Immobilie ABS müßte den Preis der Immobilie Kleiberweg übersteigen, damit in letzterer auch Umbauten erfolgen können und die Umzugskosten finanziert werden können.

Bereits auf Grund der verfügbaren Fläche, aber auch wegen der andere Aspekte, scheint uns ein Umzug in den Kleiberweg nach erster Sichtung zu keiner wirtschaftlich günstigen Lösung zu führen.

Bielefeld, 25.04.2024

Verein BAJ e.V.

Gez.
Dr. Markus Schäfer
Geschäftsführer