Der Senator für Bildung und Wissenschaft

07.03.2003
Herr Schumacher
Tel. 2682

V o r l a g e Nr. G 225
für die Sitzung der Deputation für Bildung am 20.03.2003

Umsetzung des Projektes Flächenmobilisierung
hier: Objekte „Marcusallee 38“ und „Sportanlage Grenzwehr“

A. Sachstand / Problem

Im Rahmen eines ressortübergreifenden Pilotprojektes „Flächenmobilisierung“ wurden u.a. gegenwärtig nicht wertgerecht genutzte bzw. aufwertbare Schulgrundstücke überprüft mit dem Ziel, diese Flächen durch gezielte Entwicklungs-, Überplanungs- und Vermarktungsaktivitäten für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Die in diesem Zusammenhang eingeleiteten Planungsprozesse haben zu folgendem Ergebnis geführt:

1.) Marcusallee 38 (FÖZ Marcusallee)

Aufgrund des erheblichen Raumüberhanges sowie des hohen Sanierungsbedarfs am Standort Marcusallee 38 ist beabsichtigt, das FÖZ Marcusallee am Standort Marcusallee 31 zu konzentrieren. Auf der Basis eines mit Schule / Eltern abgestimmten Raumprogramms hat die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) eine entsprechende Entwurfsplanung für die notwendige bauliche Erweiterung erarbeitet. Diese mit den schulischen und ortspolitischen Gremien abgestimmt Planung sieht eine Aufstokkung des 1982 erstellten Schulgebäudes (Fachräume, Werkdienstwohnung) sowie einen Neubau (Turnhalle, Verwaltung) vor. Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt € 2.989.000,-.

Die Fertigstellung des Bauvorhabens und damit der Freizug des Grundstückes Marcusallee 38 ist zum Schuljahresbeginn 2004/05 geplant.

2.) Sportplatz Grenzwehr (SZ Graubündener Straße)

Die Lage und Zugänglichkeit der Sportanlage hat in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen und Nutzungsbeschränkungen geführt. Insofern besteht Einvernehmen, die bislang ausschließlich schulisch genutzte Anlage aufzugeben. Die schulischen und ortspolitischen Gremien haben jedoch von Anfang ihre Zustimmung von der zeitnahen Errichtung einer weiteren Sporthalle abhängig gemacht. Der Senator für Bildung und Wissenschaft unterstützt diese Forderung, da die defizitäre Sporthallensituation der Schulzentren Graubündener Straße und Im Ellener Feld auf Dauer nur durch den Neubau einer 2-fach-Turnhalle gedeckt werden kann. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. € 1,8 Mio. (Standort: Grundstück Graubündener Straße).

Die Ersatzmaßnahmen zu Pkt. 1 und 2 müssen durch die Zahlung einer sog. Echtmiete (= Kostenmiete) refinanziert werden. Unter Berücksichtigung der genannten Investitionsko-

sten sowie der vom Senat beschlossenen bzw. geplanten Anreizsysteme für aufgegebene Schulgrundstücke ergeben sich danach folgende Unterdeckungen:

Zu 1.) € 74.000,- / Jahr
Zu 2.) € 122.000,- / Jahr
€ 196.000,- / Jahr

Eine zusätzliche Belastung der konsumtiven Bildungshaushalte ist in dieser Höhe jedoch nicht darstellbar.

Für beide Verkaufsobjekte liegen bereits verbindliche Kaufangebote vor. Die GBI drängt daher auf eine Freigabe, um die Verkäufe umgehend einleiten zu können.

B. Lösung / Finanzielle Auswirkungen

In Verhandlungen mit der GBI konnten folgende Ergebnisse zur Finanzierung der konsumtiven Mehrbelastungen erzielt werden:

Zu 1.) Marcusallee 38

Durch einen Baukostenzuschuss der GBI wird die Unterdeckung auf € 43.000,- / Jahr reduziert. Diese Belastung des konsumtiven Bildungshaushalt lässt sich durch entsprechende Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten weitgehend kompensieren. Diese ergeben sich vorrangig durch eine Reduzierung, aber auch durch eine qualitative Verbesserung (Ersatz eines sanierungsbedürftigen Altbaus durch einen Neubau) der neu zu bewirtschaftenden Flächen.

Zu 2.) Sportanlage Grenzwehr

Die Finanzierung des Neubaus der Turnhalle wird durch die Verwendung der Anreize aus dem Freizug weiterer unbebauter Schulflächen und durch den Einsatz von Haushaltsmitteln des Senators für Bildung und Wissenschaft bis zu einer Höhe von € 25.000,- / Jahr sichergestellt. Die in diesem Zusammenhang bereits eingeleiteten Flächenoptimierungsprozesse werden von GBI und dem Senator für Bildung und Wissenschaft verstärkt fortgesetzt.

Vor einer Beauftragung des Neubaus ist ein abschließendes Finanzierungskonzept zu erstellen. Dabei sind auch die Möglichkeiten einer finanziellen Beteiligung Dritter aufzuzeigen (z.B. Sportamt, Sportvereine).

Der GBI-Aufsichtsrat hat diese Vorgehensweise in seiner Sitzung am 28.02.2003 noch einmal bestätigt.

C. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Bildung stimmt der Freigabe des Grundstückes Marcusallee 38 zum nächstmöglichen Termin zu.
2. Die Deputation für Bildung stimmt der geplanten Ersatzmaßnahme sowie der aufgezeigten Finanzierung zur Konzentration des Förderzentrums am Standort Marcusallee 31 zu.
3. Die Freigabe der Sportanlage Grenzwehr und die Beauftragung des Neubaus einer 2-fach-Turnhalle am Schulzentrum Graubündener Straße erfolgt im Rahmen eines abschließenden Finanzierungskonzeptes.

In Vertretung

Köttgen