

**Vorlage Nr. G 177
für Sitzung der Deputation für Bildung
am 18.04.2002**

Neubau eines Hausmeisterhauses für den Schulstandort Osterhop

Problem:

Die schulische Situation und insbesondere das Umfeld der Grundschule Osterhop erfordern es, dass der zuständige Hausmeister auf dem Schulgelände bzw. im unmittelbaren Umfeld wohnt. Die jetzige Dienstwohnung ist absolut unbewohnbar, entspricht auch nicht den heutigen Anforderungen an eine Dienstwohnung. Der nach der Neuregelung des Liegenschaftswesens neue Eigentümer, die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) hat daher die BauManagement Bremen GmbH (BMB) mit dem Neubau eines schlüsselfertigen Wohnhauses beauftragt.

Versehentlich ist die Maßnahme nicht in die Liste der Sanierungsmaßnahmen zu Lasten des Sondervermögens Immobilien und Technik im Programmjahr 2002 aufgenommen worden (Beschluss der Deputation für Bildung am 7. März 2002 zur Deputationsvorlage G 169). Nach erfolgter Ausschreibung hat daher der Vergabeausschuss der Baudeputation wegen der Nichtbeteiligung der Deputation für Bildung der Vergabe nicht zugestimmt, aber Frau Senatorin Wischer als Vorsitzende des Gremiums ermächtigt, nach Vorliegen verbindlicher Erklärungen des Senators für Finanzen und des Senators für Bildung zur Notwendigkeit des Ersatzbaus und Zustimmung durch die Deputation für Bildung die Vergabe auszusprechen. Ein besonderer Zeitdruck ist gegeben, da die Hausmeisterwohnung Im Holter Feld zum 30.06.02 zwingend geräumt werden muss (Übergabe des Grundstücks an die DaimlerChrysler AG) und der dort wohnende Hausmeister nach Aufgabe des Schulstandortes gemäss Personalplanung in diesen Neubau am Osterhop einziehen soll. Der Hausmeister betreut bereits jetzt die Grundschule und benötigt eine Wohnung für eine vierköpfige Familie.

Lösung:

Zur Sicherstellung der Versorgung der Grundschule Osterhop mit den notwendigen Hausmeisterdienstleistungen sind zwischenzeitlich folgende Alternativen geprüft worden:

- *Anmietung bzw. Ankauf einer Immobilie:*
Die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) hat im Januar 2001 sowie im Dezember 2001 in der regionalen Presse Anzeigen sowohl für die Anmietung als auch für den Ankauf eines geeigneten Objektes für den Hausmeister geschaltet. Die eingegangenen Angebote mussten aufgrund der entfernten Lage zum Schulgrundstück Osterhop als nicht geeignet abgelehnt werden. Nach Aussetzung der Vergabe durch den Vergabeausschuss habe ich zur Ausschöpfung aller Möglichkeiten nochmals die GBI um eine erneute Überprüfung der Variante Anmietung/ Ankauf gebeten. Dazu ist eine Anzeige für eine entsprechende Wohnungssuche für die Veröffentlichung am 10.04.02 und 14.04.02 in der örtlichen Presse aufgegeben worden. Die Ergebnisse dieser neuerlichen Aktivitä-

ten werden in der Sitzung der Deputation am 18.04.02 dargestellt und können so bei evtl. geeignet erscheinenden Angeboten in die Entscheidung einbezogen werden.

- *Sanierung des bestehenden Hausmeisterhauses Osterhop:*
Die ehemalige Werkdienstwohnung ist nach einer Überprüfung der BMB mit vertretbarem Aufwand nicht dem heutigen Standard anzupassen und zu sanieren. Es wären Kosten von ca. € 170.000,- angefallen. Damit wäre lediglich eine Wohnfläche von ca. 75 m² bereitgestellt worden.
- *Sanierung des bestehenden Hausmeisterhauses Schule Glockenstraße:*
Die GBI hat untersucht, mit welchem finanziellen Aufwand die Wohnung an der Schule Glockenstraße auf den heutigen Standard zu bringen ist. Diese Wohnung ist jetzt frei geworden, eine Mitbetreuung der Grundschule Osterhop von diesem Wohnstandort aus zumindest als Alternative bei Rücknahme der Vorgabe zum betriebsbedingten Wohnen am Osterhop zu prüfen. Die Gesellschaft hat mir dazu jetzt mitgeteilt, dass innere Sanierungsarbeiten wie eine Neuinstallation der Elektroanlagen, der Sanitärobjekte, Malerarbeiten etc. notwendig werden. Dafür sind ca. € 36.100,- zu veranschlagen. Der Raumschnitt des Gebäudes mit einer Gesamtfläche von ca. 70 m² entspricht allerdings nicht den heutigen Anforderungen an ein Hausmeisterhaus. So verfügt das Haus lediglich über eine Küche von ca. 5m², ein Bad von ca. 3,5 m², zwei Kinderzimmer mit 8 bzw. 6 m². Eine notwendige Erweiterung des Hauses um ca. 20 bis 30 m² wäre möglich, hätte allerdings eine komplette Neuaufteilung des Grundrisses mit entsprechenden inneren Umbaumaßnahmen zur Folge. Die GBI rät aus wirtschaftlichen Gründen von einer derartigen Maßnahme ab. Das Haus scheidet zukünftig als (familiengerechte) Werkdienstwohnung aus.
Es ist daher angedacht, den Hausmeister der Schule Osterhop (bei Bereitstellung einer geeigneten neuen Hausmeisterdienstwohnung) gleichzeitig mit der Betreuung der Schule Glockenstraße zu beauftragen. Die Wohnung Glockenstraße kann aufgrund der räumlichen Anordnung mit geringem Aufwand vom Grundstück der Grundschule abgetrennt und dann für eine freie Vermietung zur Verfügung gestellt werden.
- *Flächenoptimierung:*
Im Rahmen des Konzeptes zum Abbau und zur Finanzierung des Sanierungsstaus wird u.a. geprüft, welche unbebauten Teilflächen unter Berücksichtigung erschließungstechnischer und planungsrechtlicher Anforderungen aus bestehenden Schulgrundstücken herausgelöst und veräußert werden können. Entsprechende Lösungsansätze sind für den Standort Osterhop bereits im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Hausmeisterhauses diskutiert, aber nach einer ersten negativen Stellungnahme des Stadtplanungsamtes (Schutz der Grünzone) nicht weiterverfolgt worden. Diese Vorstellungen zur Erstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der wirtschaftlichen Nutzung der Freifläche für Wohnungsbau werden vom Eigentümerversorger wieder aufgenommen und gegenüber der Planungsbehörde vorgebracht. Ziel ist es, eine Fläche von ca. 2.500 m² - erschlossen über den Kaufunger Weg - für Wohnbauzwecke zur Verfügung zu stellen. Der zu erwartende Verkaufserlös kann daher auch bei späterer Realisierung zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme Neubau Hausmeisterwohnung Osterhop gegengerechnet werden.
- *Neubau Hausmeisterhaus Osterhop*
Die GBI hat am 17.01.02 die BMB mit dem Neubau eines schlüsselfertigen Wohnhauses beauftragt. Mit einer solchen Bauweise lassen sich auch Planungs- und Durchführungszeiträume erheblich verkürzen. Das Anforderungsprofil für dieses Gebäude orientiert sich an den Standards des sozialen Wohnungsbaus und den heute geforderten technischen Ausführungsqualitäten. Die vom BMB durchgeführte beschränkte Ausschreibung weist im Ergebnis ca. € 201.000,- inklusive der Kosten für den Hausanschluss sowie die Projektvorbereitung und Projektbegleitung für den Neubau mit 116 m² aus. Der angebotene Festpreis liegt bei ca. € 1.103,- netto je m² Wohnfläche. Sowohl die GBI als auch die

BMB haben mir die Angemessenheit des Preises ausdrücklich bestätigt. Im Vergleich zu den Alternativen Sanierung/Erweiterung stellt sich die Neubauvariante aufgrund der besseren Kosten/Wohnflächenbetrachtung, der zukünftig zu erwartenden günstigeren Bauunterhaltungssituation und nicht zuletzt wegen der niedrigeren Nebenkostenkalkulation als das zu verfolgende Modell dar. Der spätere Abriss des Altgebäudes wird mit ca. € 14.000,- veranschlagt.

Die Zuschlagsfrist endet am 19. April 2002.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung des Vorhabens als Sanierungsmaßnahme erfolgt aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Bildung stimmt zu, dass anstelle des nicht mehr nutzbaren Hausmeisterhauses am Schulstandort Osterhop als Sanierungsmaßnahme ein schlüsselfertiger Neubau errichtet wird.

In Vertretung

Köttgen