

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2015-10-20

Dezernat/ Amt: Eigenbetrieb Zentrales
Gebäudemanagement
Bearbeiter/in: Dörner, Berge
Telefon: 7434 - 431

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00503/2015

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Hortbetreuung für die Heinrich-Heine-Grundschule
Abbruch der Gebäude Werderstraße. 66/68 und Neubau eines Hortes an gleicher Stelle

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt den Abbruch der Gebäude in der Werderstr. 66/68 und den Neubau des Hortgebäudes an gleicher Stelle.
2. Der Beschluss der Stadtvertretung vom 18.11.2013 zur Sanierung der Gebäude Werderstr. 66 – 70 wird aufgehoben.

Begründung

Nähere Untersuchungen der vorhandenen Gebäudesubstanz im Zuge der Sanierungsplanung sowie die dazugehörigen statischen Betrachtungen haben ergeben, dass die beiden Gebäude nur mit einem extrem hohen Aufwand saniert und zur Hortnutzung ertüchtigt werden können.

Es wurde zum Beispiel festgestellt, dass neben den bereits bekannten Gründungs- und Statikproblemen der Nr. 68 auch in der Nr. 66 auf sämtlichen Etagen hofseitig die Holzbalkendecken durch Massivdecken zu ersetzen sind und die tragenden Bestandswände zu ca. 65 % nicht gehalten werden können.

Die hofseitige Fassade der Nr. 66 besteht aus nur zwei halbsteinigen Ziegelscheiben (2 x 11,5 cm). Die unter die Gebäude zu bringende Pfahlgründung stellt sich als extrem kompliziert dar.

Diese und weitere Probleme machen eine Sanierung unwirtschaftlich.

Für die Gebäude muss nach der Erhaltungssatzung der Innenstadt der Landeshauptstadt Schwerin nach § 172 BauGB, (vom 02.07.2001) über den Abbruch entschieden werden. Die Gebäude liegen nach § 1 im Geltungsbereich Schelfstadt/Werdervorstadt. Gemäß § 2 der Satzung bedarf der Rückbau (Abbruch) der baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Genehmigung.

Das Erhaltungssatzungsgebiet Schelfstadt/ Werdervorstadt wird im Wesentlichen durch die noch recht homogenen Strukturen in der Schelfstadt geprägt und deshalb geschützt. Die hier in Rede stehenden Gebäude befinden sich in der absoluten Randlage des Gebietes. Sie bilden den Abschluss des Gebietes, bevor sich der Neubau des Werderhofes in südlicher Lage und die Neubauten in der Amtsstraße in östlicher Lage anschließen. Eine städtebaulich prägende Situation kommt den beiden Gebäuden nur in äußerst zurückgesetzter Bedeutung zu. Ein Neubau an dieser Stelle beeinflusst den städtebaulichen Charakter des Gebietes daher nicht.

Die zuletzt geplante Zeitschiene mit einer Fertigstellung der Sanierung zum Schulbeginn Sept. 2017 lässt sich nicht mehr darstellen. Ein optimaler Zeitablauf für den Neubau ergibt eine Fertigstellung zum Dez. 2017 (siehe Terminplan).

Die lt. StV-Beschluss vom 18.11.2013 geschätzten Sanierungskosten gemäß Modernisierungsgutachten vom April 2014 betrugen	3.321 T€
--	----------

Eine Fördermittelzusage vom 14.04.2015 vom Wirtschaftsministerium über rd. 75 % (gesamt einschl. Eigenanteil Gemeinde) liegt vor.	2.411 T€
---	----------

Die Eigenmittel ZGM betrugen	910 T€
------------------------------	--------

Im Zuge der Erarbeitung der HU-Bau und nach intensiven Untersuchungen der Bausubstanz, des Baugrundes und nach statischen Berechnungen ergab die Kostenberechnung der HU-Bau tatsächliche Sanierungskosten in Höhe von	4.382 T€
--	----------

Auf Grund der Kostensteigerung ist eine Sanierung der Gebäude wirtschaftlich nicht mehr vertretbar.

Die Kostenschätzung für einen Abbruch der Gebäude Werderstr. 66, 68 sowie einen entsprechenden Neubau ergab:

- Kostenschätzung Abbruch/Neubau inkl. getätigter Ausgaben	3.800 T€
--	----------

- Fördermittelzusage vom Wirtschaftsministerium (bleibt wie bei Sanierung, gemäß mündlicher Zusage vom 21.09.2015)	2.411 T€
--	----------

- zusätzliche Fördermittel aus Umverteilung anderer Förderprogramme	300 T€
---	--------

- Eigenmittel ZGM, inkl. getätigter Ausgaben	1.089 T€
--	----------

Die Baumaßnahme, die voraussichtlich Kosten von ca. 3,8 Mio. Euro verursacht, erfolgt mit dem Ziel und unter der Voraussetzung einer dauerhaften Vermietung der Gebäude und Grundstücke durch das ZGM an die städtische Kita gGmbH zum Zwecke des Betriebes des Hortes.

Eine entsprechende Vereinbarung wird zwischen Stadt und Kita gGmbH geschlossen.

Das ZGM wird beauftragt, diese Maßnahme auf den Grundstücken Werderstraße 66, 68, 70 durchzuführen und einen Neubau für insgesamt mind. 198 Hortplätze für die Schülerinnen und Schüler der Heinrich-Heine-Grundschule, Amtstraße 3, 19055 Schwerin, zu errichten.

Die vom Eigenbetrieb zu finanzierende Baumaßnahme erfolgt unter der Voraussetzung der Bewilligung und des Einsatzes von Städtebaufördermitteln.

Das Freigelände der Heinrich-Heine-Grundschule wird nach Aufnahme des Hortbetriebes ergänzend als Frei- und Bewegungsfläche für die zu betreuenden Schüler in Anspruch genommen.

2. Notwendigkeit

Durch den kontinuierlichen Anstieg der Schülerzahlen steigt der Raumbedarf der Schule, der damit in Konkurrenz zu den exklusiv für den Hortbetrieb bereitgestellten Räumen tritt.

Mit Beginn des Schuljahres 2014/15 erreichte die Heinrich-Heine-Schule eine durchgängige Dreizügigkeit, welche nach den Prognosen, vorbehaltlich des Wahlverhaltens der Sorgeberechtigten, auch in den folgenden Schuljahren erreicht wird. Damit entstand sowohl auf Seiten der Schule als auch des Hortes zusätzlicher Raumbedarf, der auch bei einer teilweisen Doppelnutzung von Klassenräumen nicht mehr gedeckt werden konnte. Zur Sicherstellung des erforderlichen Raumbedarfes der Schule erfolgte eine Teilauslagerung des Hortes, u.a. in das Hintergebäude des alten Fridericianums, August-Bebel-Str. 11-12, mit 3 Hortgruppen. Diese Auslagerung stellt eine temporäre Lösung dar, eine dauerhafte Hortunterbringung ist in diesem Gebäude nicht möglich. Demzufolge ist durch den Kommunalen Sozialverband als Betriebserlaubnisgeber auch nur eine zeitlich befristete Betriebserlaubnis bis zum 30.07.2017 gegenüber der Kita gGmbH erteilt worden.

Für die Hortbetreuung muss deshalb spätestens ab dem 31.07.2017 ein neuer Standort im unmittelbaren Umfeld gefunden werden.

Umsetzung der Beschlüsse der Stadtvertretung DS 01366/2013, 01367/2013, 01373/2013 und 01463/2013

3. Alternativen

Es besteht unter ausschließlich fiskalischer Betrachtung folgende Alternative:

Doppelnutzung der Klassenräume für den Unterricht (vormittags) und die Hortbetreuung (nach Unterrichtsende) unter der Maßgabe, dass die Kapazität der Schule auf max. 300 Schülerinnen und Schüler beschränkt bleibt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Eine bedarfsgerechte Hortbetreuung ist für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie unverzichtbar. Gute Bedingungen für Schule und Hort erhöhe die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Das Sanierungsvorhaben trägt dazu bei, Arbeitsplätze im mittelständischem Gewerbe zu schaffen und/ oder zu erhalten. Zudem trägt eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu einer besseren Verfügbarkeit von Arbeitskräften bei.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Baumaßnahme wird über den Wirtschaftsplan des ZGM abgewickelt. Die Finanzierung der 3,8 Mio. Euro-Maßnahme soll mit Städtebaufördermitteln erfolgen.

Neben Städtebaufördermitteln soll ein zinsgünstiges Sonderkreditprogramm der KfW zur Finanzierung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben: ja

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten: nicht erforderlich

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen: s. o.

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen: s.o.

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik): keinen Beitrag

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen: entfällt, s.o.

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes

(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen): keine

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e): keine

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: --

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: --

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Kostenschätzung Abbruch + Neubau

Rahmenterminplan

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin