

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2007-05-15

Dezernat/ Amt: Gesellschaft für
Beteiligungsverwaltung
Bearbeiter: Dr. Kühne / H.Funk
Eigenbetrieb ZGM
Fr. Schmidt
Telefon: 633 - 1174

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01605/2007

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften
Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Ansiedlung von privaten Hochschulen in der Landeshauptstadt Schwerin/ Sanierung des alten Fridericianums

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt das Projekt in folgender Reihenfolge umzusetzen

1. Den Abschluss eines Erbpachtvertrages über 50 Jahre mit der privaten Hochschule Baltic College (Vertreten durch Herrn Dr. Olsen) zur Errichtung eines Neubaues an der Gaußstr.
2. Die Außensanierung der „Gebäudehülle“ des Hauptgebäudes an der August- Bebel- Str. bei voller Gegenfinanzierung durch Städtebaufördermittel
3. Die Betreuung und Abwicklung des Bauvorhabens über den städtischen Eigenbetrieb „Zentrale Gebäudemanagement“
4. Die Gründung der CAMPUS GmbH, deren Gesellschafter u.a. aus kommunalen Unternehmen bestehen, um das Vermietungsrisiko für die Landeshauptstadt auszuschließen
5. Der Abschluss eines Nutzungs- und Überlassungsvertrages zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der CAMPUS GmbH
6. Den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages über 10 Jahre + Option mit der privaten Hochschulen Baltic College (vertreten durch Herrn Dr. Olsen) für das Gebäude Rektorenhaus.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Allgemein

Die Stadtvertretung hat am 03. Juli 2006 beschlossen das Alte Fridericianum als Campusstandort zu entwickeln.

Aufgrund des Leerstandes und der Instandhaltungsdefizite ist der bauliche Zustand des Gebäudebestandes sanierungsbedürftig. Das Gebäude weist insgesamt im Innen- und Außenbereich nutzungs- und alterungsbedingt Schädigungen auf. Darüber hinaus sind an den Fassaden, vor allen in den Sturzbereichen der Fenster, zum Teil erheblich Rissbildungen erkennbar. Die künftige Nutzung der Immobilie setzt eine umfangreiche Sanierung bzw. Umbaumaßnahmen voraus.

Es liegt ein Modernisierungsgutachten des Architekturbüros Brenncke vor.

Die Sanierungskosten wurden im Gutachten wie folgt ermittelt.

	TEUR
Hauptgebäude	4.130
Rektorengebäude	915
Außenanlagen	550
	5.595

Somit betragen die Kosten des Gesamtvorhabens TEUR 5.595. Die Sanierung der Sporthalle und des Schulnebengebäudes wurde dabei nicht in Ansatz gebracht.

Das Baltic College hat sich seit dem Jahr 2006 in der Johannes-R.-Becher-Schule erfolgreich etabliert. Pro Jahr werden ca. 60 Studenten in tourismusorientierten Studiengängen immatrikuliert. Als staatlich genehmigte Hochschule werden im Jahre 2008 ca. 200 Studienabschlüsse „Bachelor“ und „Master“ verliehen. Ab 2009 plant die Hochschule weitere Studiengänge anzubieten und die Zahl der Studierenden auf 300 zu erhöhen.

Der Abschluss eines Erbpachtvertrages ermöglicht dem Baltic College an der Gaußstraße auf gepachteten Grund ein eigenes Gebäude mit ca. 1.000 m² Nutzfläche zu errichten. Somit werden langfristig private Hochschulaktivitäten am Standort Schwerin konzentriert. Eine Fördermöglichkeit für diesen Neubau durch das Wirtschaftsministerium wurde angefragt und in Aussicht gestellt.

Um das Vermietungs- bzw. Vermarktungsrisiko für die Landeshauptstadt Schwerin zu reduzieren, ist die Gründung einer Campus-Gesellschaft vorgesehen. Als Gesellschafter liegt die Bereitschaft der Sparkasse Mecklenburg-Schwerin, Förderverein privater Hochschulen in Schwerin e.V., Stadtwerke Schwerin GmbH, WGS – Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH vor. Gegenstand der Gesellschaft ist die Ansiedelung privater Hochschulen am Standort Altes Fridericianum. Die Campus-Gesellschaft schließt mit der Landeshauptstadt Schwerin einen langfristigen Nutzungs- und Überlassungsvertrag ab, um das Vermietungsrisiko für die Landeshauptstadt Schwerin auszuschließen.

Im Rahmen der mittelfristigen Maßnahmeplanung „Stadterneuerung und Stadtumbau“, die die Stadtvertretung am 11.12.2006 zur Kenntnis genommen hat (vgl. DS-Nr. 01327/2006) ist ein Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln für die Gebäudesanierung in Höhe von 1.500 TEUR berücksichtigt. Die Förderung des Fridericianums ist innerhalb der Innenstadterneuerung in die zweithöchste Prioritätenstufe unmittelbar nach den BUGA-begleitenden Projekten „Werderstraße“ und „Platz der Jugend“ eingeordnet. Die Höhe des

Zuschusses muss vom Fördermittelgeber bewilligt werden; der Zuschuss wird aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Landeshauptstadt Schwerin, das von der EGS Entwicklungsgesellschaft verwaltet wird, gezahlt. Diese finanziellen Mittel werden für die Teilsanierung der *Gebäudehülle“ des Hauptgebäudes und teilweise des Rektorengebäudes eingesetzt. Die so genannte *Gebäudehülle“ umfasst die Fassadensanierung, erforderliche Rohbauarbeiten, Fenster, Türen und Nebenkosten.

Mit dieser Verwendung der Städtebaufördermittel werden andere Maßnahmen im Sanierungsgebiet Schelfstadt nicht beeinflusst.

Mit dem Neubau an der Gaußstraße und der Teilsanierung an der August - Bebel- Str. ist die Entwicklungsfähigkeit des Gesamtstandortes zu einem privaten Hochschulcampus gesichert.

Die Campus-Gesellschaft vermietet das Rektorengebäude an das Baltic College. Entsprechende Mietabsichtserklärungen liegen vor.

Die langfristigen Mietverträge für diese Flächen sind durch die Campus-Gesellschaft so abzuschließen, dass sie ihr als Sicherungsinstrument zur Darlehensaufnahme dienen. Mit Hilfe dieser Darlehen wird der Innenausbau Zug um Zug finanziert oder anders: der Innenausbau erfolgt nach Vermietungsstand.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der gesamte Standort für eine weitgehende Hochschulentwicklung das erforderliche Potential aufweist. Damit wird der bauhistorischen und städtebaulichen Bedeutung des Gebäude-Ensemble, auch im Hinblick auf weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten, Rechnung getragen. Darüber hinaus würde auf diese Weise die kulturhistorische Gesamtanlage langfristig auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

2. Notwendigkeit

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

5. Finanzielle Auswirkungen

6. Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern*

* zutreffendes ankreuzen

- ☐ Der Aufbaustab für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, zu hören.
- ☒ Eine Anhörung des Aufbaustabes für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, nicht erforderlich.

<u>über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr</u> Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: - <u>Deckungsvorschlag</u> Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: -
<u>Anlagen:</u> Lageplan
gez. Dr. Wolfram Friedersdorff Beigeordneter gez. Norbert Claussen Oberbürgermeister