

Vorlage Nr. VI/67/2011  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 4

## **Allgemeines Programm Stadtumbau West Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes Lutherschule II (Nutzungskonzept und Sanierungsmaßnahme)**

### **A Problem**

Der Bereich rund um den Stadtpark ist eines der Modellgebiete der aktuellen Stadtumbau-West-Strategie, die sich auf die Aufwertung der Inneren Stadt konzentriert. Eine Rahmenkonzeption wurde erstellt, um alle Maßnahmen in diesem Gebiet sinnvoll zu vernetzen. Neben der Umgestaltung und Aufwertung von öffentlichen Freiräumen und Wegeverbindungen sollen auch Umbaumaßnahmen an Schulen bzw. an dem ehemaligen Schulgebäude der Lutherschule II vorgenommen werden.

Die Rahmenplanung ist dem Immobilien- und dem Bau- und Umweltausschuss im letzten Jahr vorgestellt worden. Die Genehmigung der einzelnen Projekte haben sich der Magistrat und die Fachausschüsse vorbehalten.

### **B Lösung**

Das ehemalige Schulgebäude der Lutherschule II ist aufgrund des Baujahres 1881 als erhaltenswert zu betrachten und einer angemessenen und wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Seestadt Immobilien und die beteiligten Fachämter haben daher Nutzer mit öffentlichen Aufgaben akquiriert, deren tlw. gesetzlich vorgegebene Raumbedarfe im Stadtteil Lehe zu erfüllen sind und denen keine adäquaten Flächen bereitgestellt werden können. Die alternative Vermarktung des Gebäudes zu kommerziellen Zwecken an zwei interessierte Privatinvestoren führte nach deren summarischen Überprüfung des Projektes und den anschließenden Absagen nicht zum Erfolg.

Somit wurde die Umnutzung der ehemaligen Lutherschule II im Rahmen einer projektbezogenen Planung abgestimmt. Das Nutzungskonzept und die bauliche Realisierung werden in den Anlagen dargestellt.

Eine Miete bzw. die Erstattung der Nebenkosten soll von den vorgesehenen Nutzern nicht erhoben werden, da alle Nutzer ausschließlich städtische Aufgaben wahrnehmen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Gebäudenutzung sind zukünftig jährliche Betriebskosten in Höhe von 66.820 € zu erwarten. Alternativ könnte auf der Basis einer marktüblichen Miete in Höhe von 5,50 € pro m<sup>2</sup> mit einem Jahresmietvolumen von ca. 95.000 € eine Verrechnungsmiete mit den Nutzern vereinbart werden.

Nach § 7 LHO sind für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorzunehmen. Ein vergleichbarer Neubau wäre unter Berücksichtigung des BKI mit einer Investitionssumme in Höhe von 2,1 Mio € nur theoretisch realisierbar. In der Anlage sind die Gründe für den Verzicht auf eine betriebswirtschaftliche Wirtschaftlichkeitsuntersuchung dargestellt.

Eine Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Schulgebäudes im Rahmen der aus dem Programm Stadtumbau West zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 1.740.500 € sollte daher unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungskonzeptes vorgenommen werden.

### **C Alternativen**

Keine, die empfohlen werden kann.

### **D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Gemäß Beschluss des Magistrats vom 24.07.08 wurden die beiden Schulsanierungsprojekte Lutherschule und Schule am Ernst-Reuter-Platz zu Stadtumbau West Projekten erklärt. Hierdurch ergibt sich ein zusätzliches Mittelvolumen von 3,75 Mio. für Schulumfeldbegleitende Maßnahmen. Zusätzliche/weitere städtische Komplementärmittel sind nicht erforderlich!

Die Gesamtkosten für die Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes Lutherschule II betragen 1.740.500 € einschließlich Außenfläche und werden aus Stadtumbau West-Mitteln finanziert. Die Finanzierung der dargestellten jährlichen Betriebskosten ist im Rahmen des Wirtschaftsplanes von Seestadt Immobilien bereitzustellen.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Das Amt für Jugend, Familie und Frauen, das Schulamt, das Gartenbauamt, das Stadtplanungsamt und die Stadtkämmerei wurden beteiligt.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage beigefügt. Die Fertigstellungsdaten für die einzelnen Nutzungsbereiche können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht dargestellt werden. Der Projektstart ist im Jahr 2011 vorgesehen und die Fertigstellung ist bei dem gegenwärtigen Projektstand im Jahr 2012 zu erwarten.

Der Immobilienausschuss erhält eine inhaltsgleiche Vorlage.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Magistrat.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG, da keine der im BremIFG genannten Ausschlusskriterien zum Tragen kommen.

### **G Beschlussvorschlag**

1. Der Magistrat stimmt zu, dass das ehemalige Schulgebäude der Lutherschule II nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wie folgt genutzt wird:
  - a) Kindertagesstätte (U3 und Ü3)
  - b) Familienzentrum
  - c) Projekt „Kinder finden Natur in Lehe“ (afz)
  - d) Abteilung des Amtes für Jugend, Familie und Frauen „Wirtschaftliche Hilfen“
2. Der Magistrat nimmt Kenntnis, dass das Einzelprojekt „Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes Lutherschule II“ der am 24.07.2008 beschlossene Maßnahme „Rahmenkonzeption Stadtpark Lehe/Schulstandorte Schule am Ernst-Reuter-Platz und Lutherschule“ umgesetzt wird.
3. Der Magistrat beauftragt Seestadt Immobilien im Rahmen der aus dem Programm Stadtumbau West zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 1.740.500 € mit der Umgestaltung des

ehemaligen Schulgebäudes Lutherschule II einschließlich der Außenflächen.

Der Immobilienausschuss wird gebeten, einen gleich lautenden Beschluss zu fassen.

gez. Grantz  
Oberbürgermeister

gez. Teiser  
Bürgermeister

gez. Holm  
Stadtrat

Anlage 1 - Nutzungskonzept

Anlage 2 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 3 - Stellungnahme Stadtkämmerei

Anlage 4 - Gebäudeansichten und Grundrisse