

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2014-03-04

Dezernat/ Amt: III / Amt für  
Stadtentwicklung  
Bearbeiter/in: Frau Wollenberg  
Telefon: 545 - 2639

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01818/2014

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Schule, Sport und Kultur  
Ausschuss für Finanzen  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Stadterneuerung in Schwerin-Paulsstadt, Untersuchung des Gebäudes Friedensstraße 4 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für eine Hortnutzung und als Variante für eine Grundschule

### Beschlussvorschlag

1. Dem Umbau des Gebäudes Friedensstraße 4 für eine Hortnutzung wird zugestimmt. Zur Finanzierung sind Städtebauförderungsmittel einzusetzen.
2. Die Hortnutzung ist gegebenenfalls durch schulische oder Freizeitangebote zu ergänzen.
3. Für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln ist ein Modernisierungsgutachten zu beauftragen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Die Nachfrage nach Hortbetreuungsplätzen für die Grundschulen in der Paulsstadt, die Fritz-Reuter-Schule und die Friedensschule, hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Neben einer steigenden Schülerzahl ist die Betreuungsquote auf über 75 % angestiegen. Neue Plätze in den Räumlichkeiten bzw. im Umfeld der Schulen konnten aber nur in geringem Umfang geschaffen werden, so dass die Hortbetreuung z. T. in den Klassenräumen erfolgt. Durch die Sanierung der Erich-Weinert-Schule ab dem nächsten Schuljahr fallen hier die Hortplätze weg.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 28.01.2013 einen Beschluss zur Grundschul- und Hortsituation in der Innenstadt gefasst, u. a. soll die Hortsituation wesentlich verbessert und eine Doppelbelegung nur noch in Ausnahmefällen befristet zugelassen werden.

Geprüft werden soll die Nutzung von städtischen Immobilien und Neubaumaßnahmen für neue Hortstandorte.

In der Paulsstadt sollen wegen der hohen Schülerzahlen und der parallel gestiegenen Hortnachfrage 308 Hortplätze in der Friedensstraße 4 geschaffen werden. Auch für das neue Schuljahr ist die Zahl der Anmeldungen für die Friedens- und Fritz-Reuter-Schule sehr hoch. Es übersteigt die bisherigen Schülerzahlen in Klasse 1 (Zahl der vorläufigen Anmeldungen: F.- Reuter: 85, Frieden: 109). Die Verwaltung rechnet damit, dass dieser Trend in den nächsten zehn Jahren anhält.

Um aber mehr Schüler an den Grundschulen aufnehmen zu können, müssten Horträume, die bisher in der Schule ausschließlich durch den Hort genutzt werden, wieder in Schulräume umgewandelt werden. Als Ersatz soll eine Hortbetreuung in der Friedensstraße 4 angeboten werden.

Derzeit werden in der Friedensschule 132 Hortplätze durch exklusive Nutzung von 6 Klassenräumen und 44 Plätze durch exklusive Nutzung von 2 Klassenräumen in der Erich-Weinert-Schule angeboten. Wegen der anstehenden Sanierungsarbeiten entfallen die Nutzungsmöglichkeiten an der Erich-Weinert-Schule zum Ende des aktuellen Schuljahres. Das Herausnehmen des Hortes aus der Friedensschule erlaubt, dort bis zu 4 neue Klassen (jeweils eine Klasse der Jahrgangsstufen 1-4) anzubieten, für die schon jetzt eine rege Nachfrage erkennbar ist.

Inwieweit eine Mehrfachnutzung der Klassenräume für Schule und Hort in der Fritz-Reuter-Schule, wie sie aus pädagogischen Gründen vom Träger gewünscht wird, endgültig aufgegeben werden kann, ist abhängig von der Zahl der nach Beendigung der Schuleignungstests verbleibenden schulpflichtigen Kinder.

Berücksichtigt werden muss auch, dass die Sanierung der Friedensstraße 4 Einfluss auf die Entgelte für die Hortbetreuung an den beiden Grundschulen haben wird. In Abhängigkeit von der Höhe der Förderung werden sich entsprechende Auswirkungen auf die Mietkosten des zu sanierenden Gebäudes ergeben. Das hieraus resultierende zusätzliche Entgelt wird je zur Hälfte von den Eltern und der Landeshauptstadt Schwerin als Wohnsitzgemeinde zu tragen sein.

Nach Prüfung möglicher Standorte für die Hortbetreuung wurde sich seitens der Stadtverwaltung und der Kita gGmbH für das Gebäude Friedensstraße 4 entschieden und eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Das städtische Grundstück befindet sich im Sondervermögen des ZGM.

Neben der zentralen Lage (Entfernung zur Friedensschule 163 m und zur Fritz-Reuter-Schule 415 m) und der günstigen Anbindung an den Nahverkehr, entspricht das Gebäude dem erforderlichen Flächenbedarf. Die nicht ganz ausreichende Außenfläche kann in Abstimmung mit dem Kommunalen Sozialverband durch Flächen im Gebäude kompensiert werden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um einen 1870 errichteten Kasernenbau. Der linke Gebäudeteil wurde 1905 zur großherzoglichen Gewerbeschule umgebaut, später erfolgten weitere Umbauten. Bis 2005 befand sich hier eine Berufsschule, seitdem steht das Gebäude leer. Der 2006 geplante Umbau für das Jüdische Gemeindezentrum wurde nicht umgesetzt.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Paulsstadt“ und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Innenstadt. Es hat eine Größe von 2.369 m<sup>2</sup>, der Hofbereich ist ca. 1.600 m<sup>2</sup> groß. Auf der Südseite befindet sich eine Zufahrt.

Das 3-geschossige, traufständige Gebäude mit abgewalmtem Satteldach ist unterkellert, das Dachgeschoss ist fast vollständig ausgebaut. Der Geschossgrundriss ist einhüftig, der fast 3 m breite Flur befindet sich an der Straßenseite.

Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 3.530 m<sup>2</sup>.

Die Straßenfassade wird durch ein ausgeprägtes Hauptgesims, einen risalitartigen Ziergiebel, horizontale Lisenen im Erdgeschoss und den mit kräftigen Bossen betonten Eingang gegliedert. Die Hoffassade ist schlicht, die zwei großen Schleppdachgauben wurden nachträglich errichtet und ein Schornstein angebaut.

Zusammenfassend befindet sich die Bausubstanz in einem altersgemäßen Zustand, die tragenden Bauteile (Innen- und Außenwände, Decken und Treppen) weisen keine fundamentalen Schäden auf und sind zur Wiederverwendung geeignet. Genaue Aussagen zum Dachtragwerk können erst nach einem Holzschutzgutachten getroffen werden. (ggf. ist auch der Rückbau der Gauben aus denkmalpflegerischer Sicht vorzusehen)

Bei den Ausbaubauteilen können die Eingangstür, ein großer Teil der Innentüren und die gefliesten Fußböden wieder verwendet werden. Die übrigen Teile wie Fenster, Fußböden und die Installationen sind zu erneuern. Nicht ausreichend sind der Feuchte-, Wärme-, Schall- und Brandschutz des Gebäudes. Die vorhandene Kellerhöhe ist mit ca. 2,3 m für eine höherwertige Nutzung zu niedrig, der Fußboden muss dann tiefer gelegt und gedämmt werden

Versorgungsleitungen befinden sich im Straßenbereich, die Stadtwerke Schwerin sind über den vorgesehenen Fernwärmeanschluss informiert.

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Nutzung des Gebäudes als reines Hortgebäude, als kombiniertes Hort- und Schulgebäude und als Grundschule untersucht.

#### Nutzung als Hortgebäude

Das von der Kita gGmbH vorgegebene Raumprogramm wurde in die Grundrisse eingeordnet. Unterzubringen sind 14 Hortgruppen mit je 22 Kindern (14 Gruppenräume und Gruppennebenräume), zentralisierte Garderobenräume, Speiseraum mit Ausgabeküche, Kinderküche, Mehrzweckraum, Büro und Personalräume, Sanitärräume und Lagerräume. Für den im Keller vorgesehenen Speiseraum werden zur besseren Belichtung die Erweiterung der Abgrabung und Nutzung als Außenterrasse vorgeschlagen.

Der Hauptzugang befindet sich wegen der Verkehrssituation auf der Hofseite. Erforderliche Rettungswege und der barrierefreie Zugang werden durch den hofseitigen Anbau von zwei Außentreppen und einer Aufzugsanlage gewährleistet.

(Grundrisse siehe Anlage)

#### Nutzung als Grundschule

Untersucht wurde die Nutzung des Gebäudes als zweizügige Grundschule mit 8 Klassenräumen, Gruppenräumen, Fachunterrichtsräumen, Mehrzweckraum, Bibliothek, Zimmer für Schulleitung, Lehrer und Arzt, Mensa und Ausgabeküche, zentralisierter Garderobe, Sanitär- und Lagerräumen.

Das Raumprogramm wurde in die Grundrisse eingearbeitet. Für den Keller und die Erschließung wurden die gleichen Maßnahmen wie bei der Hortnutzung vorgesehen.

(Grundrisse siehe Anlage)

#### Kombinierte Hort- und Schulnutzung

Da es zwischen der Hort- und der Schulnutzung verschiedene Gemeinsamkeiten gibt, der Unterricht in der Grundschule zeitlich versetzt zur Hortnutzung ist und die Flächenansätze des vorgegebenen Raumprogramms noch Optimierungsspielräume haben, ist eine kombinierte Nutzung grundsätzlich möglich. Vollständig können beide Nutzungen aber nur untergebracht werden, wenn alle Flächen konsequent doppelt genutzt werden, was aber zu einer Einschränkung der Freizeitgestaltung im Hort führt.

Da das gegenwärtig nicht gewünscht ist, hat die Hortnutzung Priorität, eine ergänzende Schulnutzung ist aber möglich und durch die gemeinsame Nutzung der Sanitärräume,

Garderoben, des Speisebereichs und Mehrzweckraums sinnvoll. Berührungspunkte ergeben sich auch für künstlerische, handwerkliche und ähnliche Angebote. Die Raumgrößen ermöglichen sowohl eine Nutzung als Gruppen- als auch Klassenräume, Raumtrennungen sind durch mobile Trennwände möglich.

Zur Realisierung einer Nutzung des Gebäudes als Hort oder Schule ist eine grundlegende Modernisierung und Instandsetzung erforderlich sowie ein Umbau in Teilbereichen. Im Rahmen der Untersuchung wurden die notwendigen Maßnahmen dafür beschrieben und die Kosten geschätzt.

Die geschätzten Gesamtkosten betragen ca. 4.890.000,00 €. Da das Grundstück im Sanierungsgebiet „Paulsstadt“ liegt, ist die Maßnahme grundsätzlich bis zu 75 % förderfähig. Die Städtebauförderungsmittel stehen dafür z. Z. nicht zur Verfügung und könnten für das Programmjahr 2015 beantragt werden. Bauherr für die Maßnahme ist das ZGM.

### Ergebnis der Untersuchung

Das Gebäude Friedensstraße 4 kann sowohl als Hortgebäude als auch als zweizügige Grundschule genutzt werden. Beide Raumprogramme können vollumfänglich ohne Einschränkung realisiert werden, es gibt auch noch Spielräume für zusätzliche Wünsche. Da sich die Flächen und Grundrisse für beide Nutzungen sehr ähneln, ist unabhängig von der zunächst realisierten Variante, auch ein nachträglicher Umbau für die andere Nutzung möglich. Damit ist die Maßnahme nachhaltig.

Auch die Kombination der Hortnutzung mit schulischen Ergänzungen ist auf Grund ähnlicher räumlicher Anforderungen und inhaltlicher Überschneidungen möglich und mit Hinblick auf die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes sinnvoll.

Zur Umsetzung des Stadtvertreterbeschlusses hat die Hortnutzung, ggf. mit zusätzlichen Nutzungen, zur Verbesserung der Hortsituation in der Paulsstadt, Priorität.

Da das denkmalgeschützte Gebäude bereits seit 2005 leer steht, sich die Bausubstanz dadurch verschlechtert hat und das Ortsbild beeinträchtigt wird, ist eine Instandsetzung des Gebäudes dringend geboten. Der bestehende Bedarf an Hortbetreuungsplätzen in der Paulsstadt kann hier in günstiger Lage in einer städtischen Immobilie abgedeckt werden, als Variante ist auch eine Schulnutzung möglich. Da die Sanierungskosten unter den Kosten eines vergleichbaren Neubaus liegen, ist der Umbau auch wirtschaftlich sinnvoll.

## **2. Notwendigkeit**

Auf Grund des Beschlusses der Stadtvertretung ist die Hortsituation in der Paulsstadt zu verbessern. Die räumlichen Bedingungen für die Kinder und die pädagogischen Fachkräfte sind nicht mehr zu rechtfertigen.

Ein weiterer Ausbau der Hortbetreuung in den Räumen der Schulen ist nicht möglich. Um den Konflikt zwischen Schulplatzbedarf und Hortbetreuung lösen zu können, muss die Unterbringung außerhalb der Schulgebäude erfolgen. Die Untersuchung hat ergeben, dass das Gebäude Friedensstraße 4 besonders geeignet ist.

## **3. Alternativen**

Die unbefriedigende Situation in den Schulen und Horten bleibt bestehen, d. h. es erfolgt weiterhin eine Doppelbelegung der Räume und es stehen nicht ausreichend Plätze zur Verfügung.

#### **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 erhöht die Attraktivität der Innenstadt 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**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

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

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

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:

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

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

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

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):

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

**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:

X nein

**Anlagen:**

Luftbilder  
Bestandsfotos  
Konzept Hortbetreuung (Grundrisse)  
Konzept Grundschule (Grundrisse)

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin