

ANFRAGE

der SPD - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN - Fraktion
gemäß § 4 Absatz 4 der Hauptsatzung für die Landeshauptstadt Schwerin

Alternativer Bau eines vergleichsweise kostengünstigeren Hortgebäudes für die Schülerinnen und Schüler der Heinrich-Heine-Schule auf dem Grundstück Amtsstraße 20

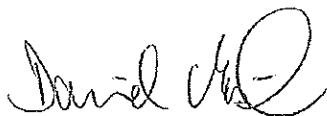
Im Rahmen der Vorberatung der Beschlussvorlage der Oberbürgermeisterin „Hortbetreuung für die Heinrich-Heine-Grundschule“ (DS 01554/2013) im Ausschuss für Schule, Sport und Kultur am 9.10. d.J. hat der Baudezernent Dr. Friederdorff u.a. ausgeführt, dass ein B-Plan den alternativen Bau eines vergleichsweise kostengünstigeres Hortgebäude auf dem Grundstück der Amtsstraße 20 in Modulbauweise nicht zuließe. Daraufhin fand die Vorlage in dem Ausschuss eine mehrheitliche Zustimmung.

Ich frage die Oberbürgermeisterin:

1. Wann ist von wem ein B-Plan erstellt, beschlossen und wo veröffentlicht worden, der den Neubau eines in modularer Bauweise zu errichtenden Hortgebäudes auf dem Grundstück der Amtsstraße 20 aus welchen Gründen nicht zulässt?
2. Wann ist von wem ein Satzungsbeschluss gefasst und wo veröffentlicht worden, der den Neubau eines in modularer Bauweise zu errichtenden Hortgebäudes auf dem Grundstück der Amtsstraße 20 aus welchen Gründen nicht zulässt?
3. Aus welchen Gründen ist der vom Hauptausschuss am 2.9.2008 beschlossene Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan Nr. 54.08 "Amtsstraße" Aufstellungsbeschluss“ (DS 02126/2008) ¹ nicht veröffentlicht worden und welche Auswirkung hat dies?
4. Mit welcher zuständigen Stelle ist wann, vom wem und mit welchem Ergebnis geprüft worden, ob für den Neubau eines in modularer Bauweise zu errichtenden Hortgebäudes auf dem Grundstück der Amtsstraße 20 Städtebaufördermittel beantragt und eingesetzt werden können und wann ist ggf. ein entsprechender Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid erlassen worden?

¹ <http://bis.schwerin.de/vo0050.php?kvonr=2182&search=1>

5. Aus welchen Gründen geht die Oberbürgermeisterin davon aus, dass zur Finanzierung ihres Vorschlages zum Bau eines Hortes in der Werderstraße 66-70 Städtebaufördermittel i.H.v. 75 % eingeplant werden können, obwohl das Grundstück außerhalb des Sanierungsgebietes "Südliche Werdervorstadt"² liegt?
6. Wie schätzt die städtische Bauverwaltung die Dauer des Neubaus eines in modularer Bauweise zu errichtenden Hortgebäudes auf dem Grundstück der Amtsstraße 20 und die Dauer der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der von der Oberbürgermeisterin vorgeschlagen Gebäude auf den Grundstücken Werderstrasse 66, 68 und 70 ein?



Daniel Meslien und Fraktion

² <http://bis.schwerin.de/vo0050.php?kvonr=1135&search=1>

Die Oberbürgermeisterin

Fraktion
SPD - Bündnis 90 / Die Grünen

im Hause

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin

Telefon: 0385 545-1000/1002

Fax: 0385 545-1019

E-Mail: ob@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Datum

Ansprechpartner/in

2013-11-05

**Anfrage vom 25.10.2013
Alternativer Bau eines vergleichsweise kostengünstigeren Hortgebäudes für die
Schülerinnen und Schüler der Heinrich-Heine-Schule auf dem Grundstück Amtstraße 20**

Sehr geehrter Herr Meslien,
sehr geehrte Fraktionsmitglieder,

zum Thema Ihrer Anfrage hat Herr Dr. Friedersdorff bereits dargestellt, dass die Entwicklung eines Hortgebäudes auf den Grundstück Amtstraße 20 nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu realisieren ist. Derzeit ist die in Rede stehende Fläche als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu werten.

Die Bebauung der ehemaligen Polizeiflächen soll in enger Abstimmung mit den Planungen zum 1. Bauabschnitt der Waisengärten erfolgen. Städtebaulich wird hierzu die Grundidee der historischen Demmlerschen Planung verfolgt, die eine homogene Blockrandschließung vorsieht. Hier würden die vorgeschlagenen Containerbauten den städtebaulichen Ansatz konterkarieren. In diesem Sinne hat sich Herr Dr. Friedersdorff gegen eine Modulbauweise gewandt, die im städtebaulichen Kontext weder wünschenswert ist, noch nach den Bemühungen Schwerins um eine Charta für Baukultur an dieser Stelle angemessen zu sein scheint. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf die begründete Kritik der ‚Expertengruppe Charta für Baukultur Schwerin‘ zum Entwurf des Hortgebäudes des DRK (Schreiben Prof. Dr. Zimmermann vom 27.11.2012, Anlage).

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Anfrage Ihrer Fraktion wie folgt:

Zu 3.:

Die am 02.09.2008 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.08 „Amtstraße“ ist am 26.09.2008 in den amtlichen Bekanntmachungen veröffentlicht worden. Die Behauptung, der Aufstellungsbeschluss sei nicht veröffentlicht worden, ist falsch. Die Frage nach Auswirkungen erübrigt sich somit.



Hausanschrift:
Landeshauptstadt Schwerin
Die Oberbürgermeisterin
Am Packhof 2 - 6
19053 Schwerin

Telefonzentrale: +49 385 545-0
Internet-Adresse: www.schwerin.de
E-Mail-Adresse: info@schwerin.de

Öffnungszeiten:
Mo. 08:00 - 16:00 Uhr
Di. 08:00 - 18:00 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 08:00 - 18:00 Uhr
Fr. geschlossen
Erweiterte Öffnungszeiten BürgerBüro:
Jeden 1. u. 3. Sa. im Monat
09:00 - 12:00 Uhr

Erreichbar mit der Straßenbahnlinie 1
bzw. mit den Buslinien 5, 7, 8, 10/11
Haltestelle Hauptbahnhof
oder mit den Straßenbahnlinien 2, 4
und den Buslinien 12, 14
Haltestelle Stadthaus

Parkmöglichkeit:
Tiefgarage Stadthaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin 370 019 997 (BLZ 140 520 00)
Deutsche Bank AG Schwerin 3 096 500 (BLZ 130 700 00)
Postbank Hamburg 7 358 201 (BLZ 200 100 20)
VR-Bank e.G. Schwerin 28 800 (BLZ 140 914 64)
Commerzbank 2 027 845 (BLZ 140 400 00)
HypoVereinsbank 19 045 365 (BLZ 200 300 00)

Zu 1. und 2.:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 54.08 „Amtstraße“ wurde eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Geländes der ehemaligen Polizeidirektion erarbeitet. Diese sieht im Ergebnis für die nördlich der Amtstraße liegenden Flächen eine hochwertige Wohnbebauung vor. Die Machbarkeitsstudie hat die Stadtvertretung am 25.10.2010 zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig hat die Stadtvertretung beschlossen, im Ergebnis dieser Studie das B-Plan-Verfahren Nr. 54.08 „Amtstraße“ in zwei selbstständigen Verfahren 54.08/1 „Am Stadthafen“ und 54.08/2 „Wohnen am Stadthafen“ weiterzuführen (DS 00496/2010). Ziel dieses Beschlusses ist es, auf Grundlage des Masterplanes Waisengärten vom März 2010 und in Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses „Planungswerkstatt Südliche Werdervorstadt am Schweriner See“ vom Juni 2011 ein attraktives Stadtviertel mit hochwertigem Wohnungsbau zu entwickeln. Diese Zielstellung schließt dann aber einen Modul-Neubau für ein Hortgebäude aus.

Zu 4.:

Eine Prüfung und Abwägung von Kosten – auch unter förderrechtlichen Aspekten – wurde in den Dezernaten II und III vorgenommen. Eine grundsätzliche Förderfähigkeit gemäß Städtebauförderungsrichtlinie liegt vor, mit dem zuständigen Ministerium ist man übereingekommen, die weiteren Fragen der Förderung im Rahmen eines ordentlichen Antragsverfahrens zu klären.

Die Höchstgrenze einer Förderung bei der Sanierung von Gebäuden für den Gemeinbedarf liegt bei 75 %.

Beim Neubau eines Gebäudes wären max. 50 % der Aufwendungen förderfähig.

Für die Förderung muss sichergestellt sein, dass die Restnutzungsdauer des zu erstellenden Gebäudes mindestens 30 Jahre beträgt, für eine Containerlösung erscheint dies problematisch. Städtebaufördermittel dürfen nur eingesetzt werden, wenn sich das Bauvorhaben im Rahmen der Sanierungsziele und städtebaulichen Vorgaben befindet.

Der vorgeschlagene Containerbau würde städtebaulichen Planungen (hier Pkt. 1 und 2) für das Quartier der letzten Jahre widersprechen, insbesondere baukulturellen Ansprüchen an eine nachhaltige und standortgerechte Architektur.

Zum Anderen ist davon auszugehen, dass eine Neubauvariante gegenüber einer Sanierung bestehender Gebäude bei gleichem Standard für die Stadt nicht preiswerter ist. Es ist zu beachten, dass neben den Baukosten zusätzlich Grundstückskosten und auch die Kosten für die Erschließung anfallen. Für die im B-Planverfahren Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ errichtete Planstraße fallen auch für das Grundstück Amtstraße 20 in einem Baugenehmigungsverfahren Erschließungsbeiträge an. Zudem ist eine „Altlastenverdachtsfläche“ (ehemalige Tankstelle) vorhanden, die die Kosten erheblich beeinflussen könnte. Weiterhin ist die Fläche noch nicht erschlossen, auch hier entstehen Kosten für die „erstmalige Erschließung“.

Vor diesem Hintergrund und unter den zuvor erwähnten Förderhöchstgrenzen ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln für einen Neubau in modularer Bauweise nicht sinnvoll, da letztendlich höhere Kosten den städtischen Haushalt belasten würden.

Die Container- oder auch Modulbauweise in der Amtsstraße erfordert nach Einschätzung des ZGM vom Febr. 2013 ein Kostenvolumen von 2,1 Mio. € unter dem Qualitätsmaßstab der EnEV 2009 ohne Außenanlagen (zusätzlich ca. 150.000 €) und ohne Planerhonorar. Es sind aber die Fundamentierungs- und die Erschließungskosten (ca. 520.000 €) enthalten. Diese Angaben gehen noch von 176 Hortkindern aus, nicht von 198. Eine Hochrechnung ist allerdings nicht seriös möglich. Das Kostenvolumen berücksichtigt auch nicht die neuen Standards der EnEV, die in der letzten Sitzung des Bundesrates in der letzten Legislaturperiode beschlossen wurden. Es wurde von einem Kauf der Container ausgegangen. Bei einer unterstellten Förderfähigkeit der Anlage mit Städtebaufördermitteln greift ein maximaler Fördersatz von 50 % für die Neuerrichtung. Demnach verbleibt ein städtischer Kostenanteil von 50 %, was 1,05 Mio. € entspricht (ohne städtischen Eigenanteil an den Fördermitteln). Für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wäre der Aufwand für Abschreibungen, Kredit, Instandhaltungsaufwand und einer Verwaltungskostenpauschale auf der einen Seite und der Mieteinnahmen als Ertrag auf der anderen Seite zu berücksichtigen. Dabei ist die Besonderheit

einer recht kurzen Abschreibungsdauer von max. 30 Jahren für einen Containerbau zu beachten.

Für die Sanierung der beiden Gebäude in der Werderstrasse wären nach aktueller Einschätzung eines Architekturbüros sowie nach Einschätzung des ZGM 3,2 Mio. € vorzusehen, einschließlich Planerhonorar und eines anteiligen Betrages für Außenanlagen in Höhe von 80.000 €. Die Förderfähigkeit aus Städtebauförderung liegt für Sanierungsvorhaben bei max. 75 %. Die Höchstförderung unterstellt, ergäbe sich in Bezug auf die Baukosten ein verbleibender städtischer Anteil von 25 %, mithin 0,8 Mio. € Mio. €. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann im Falle der möglichen Sanierung von einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren ausgehen.

Für einen Vergleich beider Maßnahmen sind noch weitere Faktoren zu beachten. Für die Grundstücke Werderstrasse fällt voraussichtlich ein Verkehrswertausgleich in Höhe von 400.000 € an. Demgegenüber wäre die Fläche in der Amtsstrasse für den Fall der Nichtinanspruchnahme veräußerbar und würde zu Erträgen führen. Und die max. Fördersätze der Städtebauförderung können in der Regel nicht auf die vollen Baukosten bezogen werden, weil es regelmäßig nicht förderfähige Anteile bei Baumaßnahmen gibt. Dies träfe aber hier beide Vorhaben und ist daher für den Vergleich unberücksichtigt geblieben.

Das ZGM betrachtet unter der Voraussetzung einer Städtebauförderung in max. Höhe die Maßnahme in der Werderstrasse als wirtschaftlicher und gegenüber einem Containerbau in Bezug auf die finanzierungssichernden Mieterträge kostendämpfend, weil mit dem längeren Abschreibungszeitraum auch der Amortisationszeitraum gestreckt ist und damit die jährlich durch die Miete abzudeckende Belastung deutlich geringer ausfällt.

Zu 5.:

Es ist nicht richtig, dass die Gebäude Werderstr. 66 – 70 außerhalb des Sanierungsgebietes liegen. Diese Gebäude liegen im Sanierungsgebiet „Schelfstadt / Erweiterung“. Insofern ist der Ansatz von 75 % beim Einsatz von Städtebaufördermitteln richtig.

Zu 6.:

Der Neubau eines in modularer Bauweise zu errichtenden Hortgebäudes auf der Fläche Amtstraße 20 setzt Baurecht über einen entsprechenden Bebauungsplan voraus. Demnach müssten die von der Stadtvertretung beschlossenen städtebaulichen Ziele geändert werden. Ein Bebauungsplanverfahren dauert in der Regel ca. ein Jahr. Hiernach schlosse sich das Baugenehmigungsverfahren an, welches in etwa 3 Monate beansprucht. Die Planungs- und Bauleistungen sind in einem ähnlich zeitaufwendigen Verfahren zu vergeben, wie bei einer Sanierung bestehender Gebäude.

Für die Sanierung der Werderstraße 66, 68 und 70 würde nach Einschätzung der Bauverwaltung ein Zeitraum von mindestens von 1 ½ Jahren erforderlich sein.

Mit freundlichen Grüßen



Angelika Gramkow

Anlage

Expertengruppe: Charta für Baukultur Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Beigeordneter Herr Dr. Wolfram Friedersdorff

Am Packhof 2-6

19053 Schwerin

27.11.2012

Sehr geehrter Herr Dr. Friedersdorff,

wir hatten vor einigen Tagen als Expertengruppe zur Erarbeitung der „Charta für Baukultur Schwerin“ erneut die Freude, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Ich darf Ihnen namens der Mitglieder der Gruppe dafür ganz herzlich danken, verbunden mit der Bitte, diesen Austausch auch in naher Zukunft fortsetzen zu können – zumal wir verstanden haben, dass Ihnen die Baukultur Ihrer Stadt ein herausragendes Anliegen ist.

Wir arbeiten intensiv an der Charta, stoßen dabei aber natürlich auch auf ganz konkrete Projekte und aktuelle Bauvorhaben in der Stadt. Mindestens zwei solcher aktuellen Projekte nun unterminieren das Anliegen der Baukultur in einer Weise, dass sich die Expertengruppe einhellig veranlasst sieht, Ihnen diesen Brief zu schreiben. Der Sinn der Charta und überhaupt die Proklamation von Baukultur würde sich zu leeren Worten verwandeln, wenn praktisch gleichzeitig Bauten entstünden, die den Anspruch an Baukultur nicht nur nicht erfüllen, sondern regelrecht konterkarieren. Wir möchten uns nicht vorstellen, dass etwa mit der Publikation der Charta solche Projekte in die Öffentlichkeit treten.

Es handelt sich vornehmlich um den Neubau eines Hortgebäudes in der Werdervorstadt und um den Neubau eines Wohngebäudes vis-à-vis vom Schloss, schließlich auch eine Lückenschließung in der Altstadt. Alle diese Vorhaben waren ja auch Gegenstand unseres Gesprächs. Uns ist selbstverständlich klar, dass die Belange jeweils besondere sind, Termine stehen etc. Dennoch bitten wir Sie, keines dieser Projekte in der jetzt vorliegenden Form zu genehmigen. Und wir erklären unsere Bereitschaft, an einer zügigen Korrektur der Entwürfe im Dialog mit den Beteiligten mitzuwirken.

Der Entwurf für das Hortgebäude verfehlt jeglichen architektonischen Anspruch. Soweit wir das bislang beurteilen können, gilt das nicht nur für die katastrophale Anmutung des Gebäudes, das mehr an ein primitives Lagerhaus erinnert, sondern auch für die gesamte Konzeption des Hauses. Der Umstand, dass das Hortgebäude sich im Rückraum einer bestehenden Bebauung befindet, kann den Anspruch an die Qualität überhaupt nicht mindern, zumal es sich um die Lebensumwelt von Kindern und Jugendlichen handelt. Gerade die Eindrücke der frühen Jahre sind – wie wir doch wissen – derart prägend, dass sensible Baukultur hier ganz besonders gefordert ist. Und dies sollte gerade auch den Eltern und Lehrern von größter Wichtigkeit sein, und auch dem DRK als verantwortlichem Bauherrn. Mit Blick auf die von Ihnen erwähnten zeitlichen Zwänge, schlagen wir daher

vor, umgehend einen zweitägigen Entwurfsworkshop zu veranstalten, mit Teilnahme der Stadt, des Bauherrn, Mitgliedern der Expertengruppe und Architekten, welche im Stegreifverfahren neue Entwürfe für den Hört erarbeiten. So würde es in kürzester Frist möglich sein, einen neuen Entwurf von möglichst hoher Qualität zu gewinnen. Ein derartiges Verfahren ist anderenorts vielfach erprobt worden.

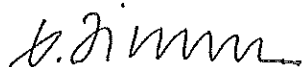
Der zweite hier anzusprechende Entwurf - auch über diesen hatten wir kurz sprechen können - betrifft ein Wohngebäude am Burgsee in prominenter Lage mit direktem Blick auf das Schloss. Das Wohngebäude soll eine Lücke in einer Zeile hochrangiger historischer Villengebäude füllen und liegt im Weichbild des Schlosses. Dem entsprechend muss der baukulturelle Horizont für ein solches Bauvorhaben ausgelegt werden. Das Bauvorhaben greift unmittelbar in jenes Ensemble ein, das doch zum Weltkulturerbe erhoben werden soll. Das Projekt aber ist leider hier vollkommen kontraproduktiv! Der vorliegende Entwurf zeugt von großer Hilflosigkeit im Umgang mit der Situation und verfehlt den Anspruch, der hier zu stellen ist. Er beschränkt sich auf eine Collage von banalisierten Versatzstücken der umliegenden Bauten, die in einer teilweise grotesken Weise kombiniert sind. Das ist nichts als die Trivialisierung einer benachbarten architektonischen Hochkultur statt einer dem Ort entsprechenden modernen Lösung. Auch hier also sehen wir unbedingten Korrekturbedarf. Der Bauherr muss mindestens veranlasst werden, ein beschränktes Gutachterverfahren zu ermöglichen, um eine neue Lösung zu gewinnen.

Im dritten Fall der innerstädtischen Lückenschließung sollte analog zu dem eben genannten Projekt verfahren werden. Auch hier hat das Projekt mit dem Anspruch auf eine hochwertige Architektur und modernes Wohnen in der alten Stadt wenig zu tun.

Verehrter Herr Dr. Friedersdorff, wir bitten Sie nachrücklich um Behandlung und Klärung dieser Fragen, welche die Baukultur der Stadt Schwerin unmittelbar betreffen - und eben auch die gleichzeitige Arbeit an einer Charta für Baukultur der Stadt.

Selbstverständlich sind wir zu jedem Gespräch in der Sache bereit.

Mit freundlichen Grüßen, im Auftrag der Expertengruppe



Prof. Dr. Gerd Zimmermann