

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 06/0319
20 - Amt für Finanzen			Datum: 21.09.2006
Bearb.	: Herr Syttkus	Tel.:	öffentlich
Az.	:		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Hauptausschuss

06.11.2006

Langfristige Nutzung des Gebäudes der Schule am Rodelberg für Zwecke der Musikschule und der offenen Jugendarbeit, Prüfauftrag Hauptausschuss 04.09.2006

Sachverhalt

Der Prüfauftrag teilt sich in folgende Fragestellungen:

1. Ist das Gebäude Schule am Rodelberg für eine gemeinsame Nutzung der Musikschule und des JFH Buschweg geeignet?
 - a. Soweit möglich ist eine räumliche Trennung zu beachten.
 - b. Das JFH Buschweg muss mindestens ein vergleichbares Raumangebot haben.

2. Welche An- und Umbauten (Kosten) sind erforderlich?

3. Ist eine Gegenfinanzierung durch den anschließenden Verkauf des JFH Buschweg möglich?

4. Alternativer Standort JFH im Garstedter Dreieck

1. Ist das Gebäude Schule am Rodelberg für eine gemeinsame Nutzung der Musikschule und des JFH Buschweg geeignet?

1.1 Ist die Lage des Grundstückes geeignet für eine Verlagerung JFH?

Der erste Teil der Fragestellung setzt die Prüfung der Eignung des Standortes Dunantstraße als alternativen Standort für das Jugendfreizeitheim Buschweg voraus. Daher erfolgte die Prüfung zunächst unter städtebaulichen Gesichtspunkten:

Die Stärkung des Wohnstandortes Herold-Centers durch die Konzentration von sozialen Infrastruktureinrichtungen am Standort Dunantstraße erscheint, auf die heutige Situation abgestellt, grundsätzlich sinnvoll. Bezogen auf die voraussichtliche Altersstruktur der dort bis 2015 (Realisierungsdauer Garstedter Dreieck) lebenden Bevölkerung und die dort in den siebziger Jahren geschaffenen Wohnraumtypologien ist eine Verlagerung der Jugendfreizeiteinrichtung Buschweg allerdings fragwürdig. Der Bedarf wird altersspezifisch dann im Garstedter Dreieck im Vergleich zum Standort Herold-Center deutlich höher sein. (Luftlinie Entfernung Dunantstraße - Buschweg ca. 850 m).

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

Für das zukünftige Wachstum Norderstedts ist das Garstedter Dreieck mit ca. 800 bis 1000 Wohneinheiten der größte innerstädtische Entwicklungsbaustein für den Wohnungsbau. Das städtebauliche Konzept setzt auf differenzierte Wohnraum- Infrastruktur- und Freiflächenangebote für alle altersspezifischen Zielgruppen. Für die Sicherung der Qualitätsmerkmale des zukünftig zu vermarktenden Wohnprojektes ist die Sicherung und Einbindung der Jugendfreizeitanlage Buschweg unverzichtbar.

Grundsätzlich gilt, dass das Freizeitangebot für Jugendliche in einer Stadt auch an dessen Erreichbarkeit zu messen ist. Bei der Ausdehnung Garstedts würde die Konzentration sämtlicher Inhalte der Jugendarbeit auf einem Standort eine Unterversorgung mit gemeinwesen- und soziokulturell orientierten Einrichtungen in den weiter entfernt liegenden Stadtbereichen nach sich ziehen (eingeschränkter Mobilitätsradius von Jugendlichen).

Die beiden in Garstedt vorhandenen Standorte Jugendfreizeitheim Buschweg und Willy-Brandt-Park/ IGS sichern derzeit ein ausgewogenes Angebot. Mit Verlagerung des Jugendfreizeitheims Buschweg in die Schule Dunantstraße wären auch vorhandene Freizeitangebote (Skaten und Bolzen) im Bereich Garstedter Dreieck voraussichtlich nicht zu halten. Im Ergebnis würde für Gesamt - Garstedt somit der Zustand einer Unterversorgung erzeugt.

Neben der Sicherung neuer attraktiver Wohnraumangebote für Norderstedter Bürger setzten die Wohnraumangebote auf Bevölkerungszuwachs von außen, insbesondere auf den Zuzug junger Familien mit Kindern. Erfahrungsgemäß ist die Qualität der Ausstattung sozialer Infrastruktureinrichtungen auch für Heranwachsende im direkten räumlichen Umfeld ein wichtiges Entscheidungskriterium.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Einwohnern zu Einrichtungen mit gemeinwesenorientierten jugend- und soziokulturellen Angeboten ist Prävention im Sinne von Minimierung sozialer Spannungen im gesamten Stadtgebiet. Diese Gleichgewicht gilt es auch bei der Entwicklung des Garstedter Dreiecks im Interesse einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung zu wahren.

Aus Sicht des Amtes für Junge Menschen –Jugendamt- ist der Standort Dunantstraße auf der Grundlage der Nähe zum Herold-Center geeignet für ein Jugendfreizeitheim. Allerdings besteht die absolute Notwendigkeit der Außenflächen.

Im Ergebnis kann daher festgehalten werden:

Der Standort Dunantstraße wäre grundsätzlich geeignet für eine Jugendfreizeiteinrichtung. Allerdings ist er aus städtebaulicher Sicht als Alternative zum Jugendfreizeitheim Buschweg nachrangig zu werten. Dazu kommt die Problematik der erforderlichen Außenflächen (Skaten und Bolzen), die auf dem Grundstück Dunantstraße nicht nur unter dem Kostengesichtspunkt (Bau und Lärmschutz), sondern insbesondere durch die dort fehlende Fläche nicht zu realisieren wären.

In diesem Zusammenhang wird auch auf den in der Sitzung des Ausschusses für junge Menschen am 20.09.2006 vorgelesenen „Aufruf“ des Kinder- und Jugendbeirates hingewiesen (s. Anlage 1).

1.2 Ist das vorhandene Gebäude in der Dunantstraße geeignet für eine gemeinsame Nutzung durch Musikschule und Jugendfreizeitheim?

Der zweite Teil der Fragestellung beinhaltet die Prüfung der gemeinsamen Nutzung von Musikschule und Jugendfreizeitheim in der Dunantstraße.

1.2.1 JFH

Entsprechend dem beschlossenen Prüfauftrag ist für das JFH von einem mindestens dem jetzigen Standort Buschweg vergleichbaren Raumangebot auszugehen.

Für die Unterbringung des Jugendfreizeitheimes müssten daher ca. 385 qm des Gebäudes in der Dunantstraße zur Verfügung gestellt werden.

1.2.2 Musikschule

Ausgehend vom Raumprogramm der Musikschule (vorgestellt im Ausschuss für Kultur- und Städtepartnerschaften am 31.08.06) und unter der Voraussetzung der Investition für die Samba-Gruppe, der Einrichtungskosten und für das Gesamtgebäude nicht ermittelter Kosten für eventuelle Baumaßnahmen, könnten in den Räumlichkeiten an der Dunantstraße (ohne die Mitnutzung durch das JFH) 80% des Unterrichts zentral stattfinden.

Durch eine gleichzeitige Nutzung des Jugendfreizeitheimes verringert sich der Anteil für die Musikschule auf ca. 1/3 der Fläche.

1.2.3 Gemeinsame Nutzung / räumliche Trennung

Eine gemeinsame Nutzung des vorhandenen Gebäudes in der Dunantstraße ist sowohl aus Sicht der Musikschule als auch aus Sicht des JFH grundsätzlich möglich, sofern, wie auch im Prüfauftrag gefordert, eine räumliche Trennung erfolgt; diese ist innerhalb des Gebäudes (durch entsprechende Umbaumaßnahmen) möglich.

Fazit:

Das vorhandene Gebäude in der Dunantstraße ist (nach entsprechenden Umbaumaßnahmen) grundsätzlich geeignet für eine gemeinsame Nutzung durch Musikschule und Jugendfreizeitheim. Die gemeinsame Unterbringung in der Dunantstraße ist jedoch für beide Einrichtungen mit Einschränkungen verbunden:

für die Musikschule hinsichtlich der Möglichkeiten einer Zentralisierung des Kursangebotes sowie für das JFH hinsichtlich fehlender Außenanlagen.

2. Welche An- und Umbauten (Kosten) sind erforderlich?

Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

1	Einnahmeverlust Verkauf Dunantstraße	2.000.000,--
2	Anbau für die Samba-Gruppe	750.000,--
3	Einrichtungskosten Musikschule	200.000,--
4	Umbau Gebäudeanteil Musikschule	
5	Umbau Gebäudeanteil Jugendfreizeitheim	
6	Umbau Schulgebäude für räumliche Trennung	150.000,--
	Summe	3.100.000,--

Hinsichtlich der Ziffern 2, 4-6 wird auf die Anlage 2 verwiesen.

Es ergeben sich somit Gesamtkosten (Einmalkosten / Vermögenshaushalt) von ca. 3.100.000 €

Hinsichtlich der laufenden Kosten (Personal- und Sachkosten) können zur Zeit keine genaueren Schätzungen erfolgen; es wird davon ausgegangen, dass sich für das JFH durch die Verlagerung keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der laufenden Kosten ergeben; die Veränderungen bei den Sachkosten der Musikschule können zur Zeit nicht ermittelt werden.

3. Ist eine Gegenfinanzierung durch den anschließenden Verkauf des JFH Buschweg möglich?

Zur Möglichkeit einer „Gegenfinanzierung“ durch den Verkauf des Grundstückes des jetzigen JFH Buschweg lässt sich folgendes feststellen:

Der Grundstücksanteil hat (einschließlich Außenanlagen) eine Größe von ca. 10.000 qm; Nach dem z.Zt. geltenden B-Plan B 154 Ost ist nur ein ganz geringer Anteil hiervon bebau-
bar.

Das Grundstück gehört zum Bereich Garstedter Dreieck; für diesen Bereich wurde ein Ge-
samtkonzept zur Erschließungsfinanzierung erstellt.

Hieraus ergibt sich, dass ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt nur zu einem Wert von
73 €/qm möglich wäre; ausgehend von der Gesamtfläche von ca. 10.000 qm ergibt sich ein
Betrag von ca. 730.000 €.

Der Verkauf wäre darüber hinaus schwierig, da ein potentieller Käufer dem mit den übrigen
Eigentümern im Garstedter Dreieck zur Zeit verhandelten Verfahren zustimmen müsste, eine
Verwertung des Grundstückes erst nach Abschluss des gesamten Projektes möglich wäre
und ein Weiterverkauf keinen Gewinn ergeben würde (wegen des abzuziehenden Anteils an
den Erschließungskosten).

Im übrigen ist davon auszugehen, dass im Bereich Garstedter Dreieck die Notwendigkeit des
Angebotes einer Jugendfreizeiteinrichtung besteht (siehe Ziff. 1.1); sollte das Grundstück
dort verkauft werden, steht dieses hierfür (ggfls. als „Tauschfläche“) nicht mehr zur Verfü-
gung.

Da die unter Ziff. 2 genannten Gesamtkosten ca. 3.100.000 € betragen, durch einen Verkauf
des Grundstückes Buschweg jedoch nur ca. 730.000 € erzielt werden könnten, verbleibt ein
„ungedeckter“ Kostenanteil von ca. 2.370.000 €.

Eine „Gegenfinanzierung“ ist daher nicht möglich.

4. Alternativer Standort JFH im Garstedter Dreieck

Im Rahmen der Planungen durch das Dezernat III werden neben der Möglichkeit des
Verbleibs Buschweg auch Alternativen innerhalb des Garstedter Dreiecks untersucht. Diese
werden den politischen Gremien vorgelegt werden. Da es hierbei zu einem Grundstücks-
tausch kommen würde, entstehen keine Grunderwerbskosten; insofern wird es neben den
städtebaulichen Erwägungen um eine Betrachtung der Investitionskosten für einen Neubau
gehen. Wesentlicher Vorteil gegenüber der Dunantstraße ist hier, dass aufgrund der Über-
planung des Gesamtgebietes auch die notwendigen Außenanlagen (insbesondere unter Be-
achtung von Lärmschutz) berücksichtigt werden können.

Abschließende Würdigung:

Unter Betrachtung der vorgenannten Ergebnisse wäre eine gemeinsame Nutzung der Mu-
sikschiule und des Jugendfreizeitheimes in der Dunantstraße nur unter erheblichen Ein-
schränkungen möglich.

Darüber hinaus würden sich nicht gedeckte Kosten in Höhe von ca. 2.370.000 € ergeben.

Seitens der Verwaltung wird daher eine Nutzung des Gebäudes der Schule am Rodelberg
für Zwecke der Musikschule und der offenen Jugendarbeit als nicht sinnvoll erachtet.
Das Grundstück sollte, wie beschlossen, verkauft werden.