

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat 3,4,7,8,12
In den Schulausschuss
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Jugendhilfeausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt,
Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt,
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0298/2005

Anzahl der Anlagen 7

Zu TOP

Haushaltskonsolidierungsprogramm V - Veräußerung von Grundstücks(teil-)flächen

Antrag zu beschließen,

die Verwaltung zu beauftragen, die Veräußerung folgender Grundstücksflächen vorzubereiten:

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück der Grundschule (GS) Hoffmann-von-Fallersleben (Anlage 1)

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück der GS Hägewiesen (Anlage 2)

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück am Schulzentrum Bothfeld (Anlage 3)

Stadtbezirk 4: Grundstück der Förderschule (Fös) Maximilian-Kolbe-Schule (Anlage 4)

Stadtbezirk 7: Grundstück der Kindertagesstätte Plathnerstraße (Anlage 5)

Stadtbezirk 8: Grundstück der ehemaligen Schulanlage Spittastraße (Anlage 6)

Stadtbezirk 12: Teilgrundstück der GS Kreuzriede (Anlage 7)

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 soll in jeder Drucksache vermerkt werden,

ob die verwendeten Daten geschlechtsdifferenziert erhoben und ausgewertet wurden und inwieweit Frauen von der geplanten Maßnahme anders betroffen sind als Männer – im Hinblick auf Rechte, Ressourcen, Beteiligung u.a. (Drucksache Nr. 1278 / 2003)

Die in dieser Drucksache verwendeten Daten sind im Wesentlichen finanzieller Art und daher nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

Frauen können von der geplanten Veräußerung von Grundstücks(teil)flächen in folgenden Funktionen betroffen sein:
als Schülerinnen, Lehrerinnen, Mitarbeiterinnen,
als Elternteile, Sportlerinnen und
als sonstige Besucherinnen.

Durch die Veräußerung von Grundstücks(teil)flächen und die Nutzung eines gut erreichbaren anderen Standortes einer Schule bzw. einer Kindertagesstätte ergibt sich keine spezifische Betroffenheit.

Kostentabelle

s. nachfolgender Begründungstext. Die zu erwartenden Einnahmen werden im Wirtschaftsplan des Gebäudewirtschaftsbetriebes veranschlagt.

Begründung des Antrages

Der Rat hat mit Drucksache Nr. 2669/2003 das Haushaltskonsolidierungsprogramm V (HK V) beschlossen. Nach Anlage 1, Lfd. Nr. 128 dieser Drucksache ist aus der Bewirtschaftung von Grundstücken aus dem Bestand des FB Gebäudemanagement ein HK-Effekt von 3.088.700 € zu erzielen.

Bei dem zu erzielenden HK-Effekt sollen die Aufgabe von 5 Schulstandorten, der Verkauf von Grundstücksflächen sowie die Verlagerung der Musikschule über 2,2 Mio. € erbringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass außer den in dem Antrag dieser Drucksache genannten Standorten die ehemalige OS Rehmer Feld aufgegeben und das Grundstück veräußert wird (Drucksache Nr. 551/2004). Außerdem wird der Schulstandort Am Hohen Ufer aufgegeben und das Grundstück vermarktet. Ebenfalls ist vorgesehen, ein ca. 2.400 m² großes Teilgrundstück der Grundschule Glücksburger Weg zu vermarkten; die Drucksache (Drucksache Nr. 0231/2005) befindet sich im Beschlussverfahren. Ferner ist nach Aufgabe der Nutzung mit der Rückgabe des Grundstücks der FöS Schlägerstraße durch die Region zu rechnen; in diesem Fall wäre eine Vermarktung zusammen mit dem Grundstück der jetzigen Südstadt-/Kinder- und Jugendbibliothek möglich.

Dabei ist zu bedenken, dass es sich bei diesem Betrag nicht um die zu erzielenden Verkaufserlöse handelt, sondern um die daraus resultierenden Zinseffekte und die entfallenden Aufwendungen für die Gebäude- und Grundstücksbewirtschaftung. Bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 5 % müssen Verkaufserlöse in Höhe von rund 28 Mio. € erzielt werden, um - einschließlich der entfallenden Aufwendungen für die Gebäude- und Grundstücksbewirtschaftung - einen HK-Effekt von rund 2,2 Mio. € zu erreichen. Die Verkaufserlöse selbst sollen als Eigenkapital zur Finanzierung der dringend erforderlichen Investitionen des FB Gebäudemanagement verwendet werden. Die dafür entfallende Fremdfinanzierung erbringt die Zinsersparnis, die mit 5 % kalkuliert ist.

Zu 1.)

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück der GS Hoffmann-von-Fallersleben

Von der Verwaltung vorgeschlagen wird die Vermarktung einer ca. 1.800 m² großen Teilfläche zwischen Schule und Kindertagesstätte. Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hatte sich gegen diese Lösung ausgesprochen (DS Nr. 15-1611/2004). Die Verwaltung teilt dessen Bedenken nicht und hält die verbleibende Fläche für ausreichend. Die nördlich gelegene Grünfläche könnte als Bewegungs- und gegebenenfalls als Erweiterungsfläche für die Schule genutzt werden. Für eine Vermarktung scheidet sie wegen fehlender Erschließung aus.

Eine Vermarktung zu Wohnbauzwecken kollidiert möglicherweise mit der Nutzung des nordwestlich dieser Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1418 gelegenen Bolzplatzes. Die vorgeschlagene Veräußerungsfläche gilt zwar gemäß § 34 BauGB als bebaubar, jedoch müsste sich eine Wohnnutzung - um Konflikte zu vermeiden – auf den vorderen Grundstücksbereich beschränken.

Zwischen den Grundstücken der Schule und der Kindertagesstätte soll auch nach Heraustrennung des Teilgrundstücks eine Wegbeziehung gewährleistet werden, um die Kooperationsmöglichkeiten beider Einrichtungen zu erhalten.

Zu 2.)

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück der GS Hägewiesen

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, eine ca. 2.800 m² große Fläche östlich des Schulgebäudes zu vermarkten.

Der Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide hat sich gegen eine Teilvermarktung des Außengeländes ausgesprochen (DS 15-2506/2004).

Die Verwaltung teilt diese Auffassung nicht, wenn sie auch nicht verkennt, dass die Abteilung der Grundstücksfläche gewisse Einschränkungen in der Freiflächennutzung mit sich bringt. Sie hält diese Einschränkungen aber für zumutbar.

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung denkbar. Für das Vorhaben wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zu 3.)

Stadtbezirk 3: Teilgrundstück am Schulzentrum Bothfeld

Vorgeschlagen wird die Vermarktung einer 540 m² großen Fläche am Fußweg westlich des Schulgebäudes. Gemäß Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche für Gemeinbedarf (Jugendtreff). Diese Nutzung ist nicht mehr aktuell. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre erforderlich. Die westliche Fläche könnte mit einbezogen und der Bebauungsplan für die gesamte Fläche geändert werden.

Zu 4.)

Stadtbezirk 4: Grundstück der FöS Maximilian-Kolbe-Schule

Die Verwaltung schlägt vor, die Maximilian-Kolbe-Schule in das angrenzende Gebäude der ehemaligen OS Nackenberger Straße zu verlegen, sobald dieses Gebäude für die

zwischenzeitliche Unterbringung von Teilen des Gymnasiums Schillerschule aus Anlass der dortigen Sanierungsarbeiten nicht mehr benötigt wird (voraussichtlich Anfang 2006). Die FöS findet dort ein deutlich großzügigeres Raumangebot vor als in ihrem derzeitigen Gebäude. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Außenstelle im Lüneburger Damm nach dem Umzug aufgelöst werden kann.

Die ca. 24.500 m² große Liegenschaft der Maximilian-Kolbe-Schule soll dann vermarktet werden. Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes wären erforderlich. Sie werden voraussichtlich mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Zu 5.)

Stadtbezirk 7: Grundstück der Kindertagesstätte Plathnerstraße

Da die Sanierung des Gebäudes nicht wirtschaftlich ist, soll die Kindertagesstätte im Sommer 2007 verlagert und das 3.190 m² große Grundstück Plathnerstraße verkauft werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1305 und ist dort als eingeschossige Kindertagesstätte festgesetzt. Für eine Folgenutzung als Bürostandort wäre eine Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich. Damit soll Ende 2005 begonnen werden. Mit einer Verfahrensdauer von etwa zwei Jahren ist zu rechnen. Die geplante Bebauungsplanänderung sieht eine Festsetzung als Kerngebiet mit einer drei- bis viergeschossigen Bebauung für Büronutzungen vor. Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Vermarktung ist, dass die notwendigen Kindertagesstättenplätze an anderer geeigneter Stelle wirtschaftlich nachgewiesen werden können.

Zu 6.)

Stadtbezirk 8: Grundstück der ehemaligen Schulanlage Spittastraße

Die Integrierte Gesamtschule Kronsberg ist im Sommer 2004 aus der Schulanlage Spittastraße in das neu errichtete Gebäude auf dem Kronsberg umgezogen. Seitdem steht das Gebäude leer. Derzeit ist beabsichtigt, Grundstück und Gebäude Spittastraße ab Sommer 2005 für maximal ein Schuljahr durch die Glockseeschule nutzen zu lassen, um dort eine möglichst zügige Durchführung der Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahme zu ermöglichen. Danach wäre eine Vermarktung des gesamten ca. 24.800 m² großen Grundstücks Spittastraße möglich. Denkbar ist eine Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken. Änderungen des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes wären erforderlich.

Zu 7.)

Stadtbezirk 12: Teilgrundstück der GS Kreuzriede

Vorgeschlagen wird die Vermarktung des an die Borglingstraße angrenzenden nördlichen ca. 2.100 m² großen Grundstücksteils in einer Tiefe von 30 m zu Wohnzwecken. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre erforderlich.

Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen hält die Verwaltung den angestrebten HK-Effekt grundsätzlich für erzielbar, wobei wegen der langwierigen Verfahren allerdings offen bleibt, ob die erforderliche Kassenwirksamkeit während der Laufzeit des Haushaltskonsolidierungsprogramms V eintreten wird. Bei der Veräußerung der Teilgrundstücke werden die Effekte eventuell durch Ersatzmaßnahmen eingeschränkt, die zur Sicherung von Funktionen oder Anlagen auf den abgeteilten Grundstücken erforderlich sind (z.B. Zäune, Sportanlagen o.ä.). Sie werden in Absprache mit den betroffenen Nutzern festgelegt und in den vorzulegenden Einzeldrucksachen mit Kosten dargestellt.

Zur Umsetzung ist in jedem Einzelfall eine Beschlussdrucksache vorzulegen.

Unabhängig davon wird geprüft, ob weitere Grundstücke oder Teilflächen für eine Vermarktung in Betracht kommen.

19
Hannover / 09.02.2005