

30. April 2013

Neubauvorhaben „Campus Steilshoop“

Letter of Intent (LOI)

Entsprechend der Ziele des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) streben

- die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB),
- die Finanzbehörde (FB), vertreten durch
 - Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und
 - Landesbetrieb Schulbau Hamburg (SBH)
- die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU),
- die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) sowie
- das Bezirksamt Wandsbek (BA W)

gemeinsam an, die Lebensbedingungen und Entwicklungsperspektiven der Bewohnerinnen und Bewohner von Steilshoop zu verbessern. Gemeinsames Ziel ist es, eine bedarfsgerechte Sozial-, Kultur-, Sport- und Bildungsinfrastruktur für den Stadtteil zu entwickeln sowie Möglichkeiten für ergänzenden Wohnungsbau zu ermitteln.

1. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, den Gebäudekomplex der ehemaligen Gesamtschule Steilshoop weitgehend durch einen neuen „Campus“ mit zeitgemäßen Neubauten für eine Stadtteilschule in Langzeitform sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen (Quartierzentrum) zu ersetzen. Teile in Bauteil 1a sollen nach Möglichkeit erhalten und weiter genutzt werden, sofern dies wirtschaftlich und funktionsgerecht ist.

Die Unterzeichner erheben den Anspruch, den schulischen, bildungsbezogenen, sozialen und kulturellen Nutzwert der Neubauten zu erhöhen und Synergien für den Stadtteil zu erschließen, indem integrierte Angebote und Nutzungen auf dem neuen „Campus“ ermöglicht werden.

2. Eine Produktionsküche soll die Versorgung der Schülerinnen und Schüler sicherstellen. Es ist zu prüfen, wie der Stadtteil von dem Angebot der Produktionsküche profitieren kann. Das derzeitige Trägermodell mit Anlernfunktion soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

3. Für Bau und Betrieb der Neubauten für schulische Zwecke bzw. für die Zwecke des damit im Zusammenhang stehenden Quartierzentrums werden in parallelen Verfahren Raumprogramme und sonstige baulich-räumliche und funktionale Anforderungen jeweils durch die BSB und das Bezirksamt erarbeitet und soweit abgestimmt, dass eine zeitlich und baulich koordinierte Planung und Realisierung des Gesamtvorhabens durch Schulbau Hamburg (SBH) auf der Grundlage eines Realisierungswettbewerbs (hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Bearbeitungsteil) erfolgen kann. Bauherr für das schulische Neubauvorhaben ist der Eigentümer vertreten durch SBH. Auch für den Neubau des Quartierzentrums übernimmt SBH die Bauherrenfunktion.
4. Um eine Kosten sparende und effiziente Lösung für den gesamten „Campus“ zu erreichen, sind die inhaltlichen Konzepte und die darauf aufbauenden Raumprogramme der schulischen Einrichtungen und des Quartierzentrums rechtzeitig vor der Auslobung des Realisierungswettbewerbs abzustimmen. In diesem Zusammenhang sind diese Funktionsbereiche auf intelligente Mitbenutzungen oder ggf. auch Mehrfachnutzungen zu überprüfen. Eine klare Zuständigkeitszuordnung der Räume ist zu beachten.
5. Der Neubau für die Stadtteilschule in Langzeitform entsteht mit eigener baulicher Identität und bleibt innerhalb des neuen „Campus“ als eigenständig zu betreibende Nutzung ablesbar. Im Ergebnis des geplanten architektur- und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs wird zu ermitteln sein, wie die Neubauten für die Schule bzw. für das Quartierzentrum durch die Errichtung mehrerer Baukörper umzusetzen sind bzw. ob einzelne Baukörper miteinander zu verbinden sind. Die unterzeichnenden Dienststellen werden im Realisierungswettbewerb bei Vorprüfung und Preisgericht vertreten sein.
6. Die Entwicklung der Neubauvorhaben wird eingebettet in eine qualifizierte Rahmenplanung für den Steilshooper Norden, die zu diesem Zweck gesondert erarbeitet werden soll. Die Rahmenplanung zielt darauf, die planerisch erforderliche Neuordnung unterschiedlicher Nutzungen nördlich der Großsiedlung und eine Flächenoptimierung als Grundlage einer späteren Grundstücksverwertung bisheriger Gemeinbedarfs- bzw. Grün-/Sportflächen für den Wohnungsbau vorzubereiten und zugleich dazu beitragen, dass die Investitionen für das Neubauvorhaben als positiver Entwicklungsimpuls für den ganzen Stadtteil nachhaltig wirksam werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass mittel- und langfristige Zeithorizonte des Rahmenplans die geplante Umsetzung des schulischen Neubauvorhabens nicht verzögern.
7. Konkret soll versucht werden, vorteilhafte Flächenrochaden und –arrondierungen mit angrenzenden öffentlichen Flächen (aus dem VV anderer Behörden) vorzunehmen, mit dem Ziel, u.a. im Bereich des bisherigen Schulgrundstücks der Schule am See (Flurstück 910) eine bessere Ausnutzung für den Wohnungsbau und damit (auch unter Abzug von ev. Verlagerungskosten) höhere Veräußerungserlöse zu erzielen als wenn die von der Schule frei ge-

setzten Flächen im Zentrum Steilshoops (Flurstück 1109) direkt für den Wohnungsbau veräußert werden würden.

Wenn und soweit es dem Bezirk durch eine vorteilhafte ganzheitliche Rahmenplanung und Flächenneuaufteilung gelingt, bei den zu veräußernden Grundstücken „in Summe“ Veräußerungserlöse oberhalb der aufsummierten Richtwerte zu generieren, sollen die auf den Anteil der veräußerten Schulflächen an den insgesamt veräußerten öffentlichen Flächen entfallenden „Planungsgewinne“ bis zu einer Höchstgrenze von 50% zu den notwendigen Errichtungskosten des Quartierszentrums beitragen, da dieses auch zu ca. 50% schulischen Zwecken (Campus-Konzept) dienen soll.

Die Mobilisierung der o.g. Flächen (VV) soll daher ebenfalls über das Sondervermögen Schulimmobilien umgesetzt werden, indem dieses gem. Ermächtigung nach § 1 Absatz 2 des Errichtungsgesetzes, „weitere Immobilien in das Sondervermögen einzubringen“, betroffene Grundstücke gegen Werterstattung von den entsprechenden Behörden übernimmt und weiter veräußert, sofern eine vorher vorzunehmende stadtwirtschaftliche Grobkalkulation (Rahmenplanung) ergibt, dass durch die o.g. Flächenoptimierung Finanzierungsbeiträge für das Quartierzentrum und ev. Verlagerungskosten generiert werden können.

Mit Blick auf den engen Zusammenhang der Schulnutzungen in Steilshoop mit dem geplanten Quartierszentrum soll das Sondervermögen Schulimmobilien ev. Verlagerungskosten und die Errichtung des Quartierszentrums mit bis zu 50% der erforderlichen Herstellungskosten nötigenfalls vorfinanzieren. Das Gesetz über das „Sondervermögen Schulimmobilien“ vom 15. Dezember 2009 lässt diese Möglichkeit nach der Auffassung der Unterzeichner zu: Zweck und Aufgabe des Sondervermögens ist gemäß § 2 Absatz 1 die bedarfsgerechte Herstellung „von Gebäuden und Grundstücken für schulische und andere damit im Zusammenhang stehende Zwecke“.

Die unterzeichnenden Behörden und Ämter streben an, die Herstellung und Bereitstellung der Gebäude und Grundstücke für schulische und andere damit in Zusammenhang stehende Zwecke wie das Quartierzentrum und ev. Sportnutzungen durch SBH vornehmen zu lassen. Bauherr für das schulische Neubauvorhaben ist das Sondervermögen Schulimmobilien; die Bauherrenfunktion für das Quartierzentrum soll SBH übernehmen; siehe Ziffer 3 LOI).

Sofern sich in der Konsequenz der weiteren Verfolgung des Vorhabens die Notwendigkeit ergibt, der Bürgerschaft die Maßnahme und ihre Auswirkungen auf den Haushalt im Einzelnen darzustellen, werden die unterzeichnenden Behörden und Ämter hierzu eine entsprechende Bürgerschafts-Drucksache in den Senat einbringen.

Die Planung zur Verlagerung bzw. Optimierung bestehender Sportstätten erfolgt in Abstimmung mit den fachlich zuständigen Dienststellen des Bezirksamts sowie der Behörde für Inneres und Sport (Sportamt) bzw. des für das Sportstättenmanagement zuständigen Bezirksamts Hamburg-Mitte.

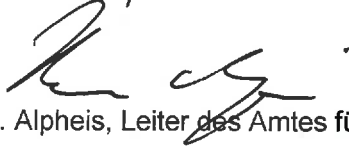
8. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Konfiguration des Stadtteils Steilshoop als symmetrisch konfigurierte Gesamtanlage mit den nördlich dem Wohngebiet vorgelagerten Gemeinbedarfs- und Sportnutzungen wird für den Planungsraum im Anschluss an die Rahmenplanung ein vertiefender städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt werden. Hieraus wird sich der konkrete Rahmen für die Grundstücksentwicklung und die bauleitplanerischen Verfahren ergeben.
9. Nach Anhandgabe bzw. Veräußerung der künftigen Wohnungsbauflächen (im Wege einer Konzeptvergabe) an einen Erwerber soll dieser im Einvernehmen mit den städtischen Dienststellen auf eigene Kosten einen Realisierungswettbewerb durchführen, mit dem die Art und Gestaltung des Wohnungsbaues genauer spezifiziert werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau sollen danach durch ein vom Erwerber zu finanzierendes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren – ggf. einschließlich der Änderung vorbereitender Planungsebenen – geschaffen werden.
10. Für den Neubau des Quartierzentrums wird ein Finanzierungs- und Betriebsmodell entwickelt, in dem u.a. die Übernahme der laufenden Bewirtschaftungs- und Mietkosten durch die Nutzer (unter Einschluss des Vermietungsrisikos) geklärt wird. Auf dieser Basis soll für Planung und Bau ein Investitionskostenzuschuss aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) erfolgen. Sobald die Planungen dazu konkretisiert werden, wird eine gemeinsame Zustimmungserklärung der Finanzierungspartner abgeschlossen.
11. Die BASFI hat in Aussicht gestellt, die erforderlichen Betriebskosten für den dauerhaften Betrieb der Einrichtungen des Bezirksamtes, die aus den Rahmenzuweisungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie der Familienförderung gefördert werden, im Einzelplan 4 innerhalb der Deckungskreise 46 und 20, gemäß Artikel 7 Nr. 15 des Haushaltsbeschlusses vom 13.12.2012, sicher zu stellen. Die Finanzierung der Folgekosten für Nutzungen durch das Bezirksamt und dessen Einrichtungen werden die zuständigen Fachbehörden zusammen mit dem Bezirksamt vor Planungsbeginn so klären, dass ein dauerhafter Betrieb abgesichert ist. Inwieweit die BASFI sich zudem an der Finanzierung der Investition für das Quartierszentrum beteiligt, wird durch das Bezirksamt mit der BASFI geklärt.

Unterschriften:

Für die Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB)

Hamburg, den

7.5.2012



Herr Dr. Alpheis, Leiter des Amtes für Verwaltung

Für die Finanzbehörde (FB)

Landesbetrieb. Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

Hamburg, den 22.5.2013

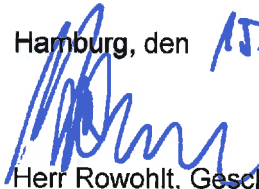
i. V. A. Huber / Meliv. GF

Herr Schuster, Geschäftsführer

**Landesbetrieb Schulbau Hamburg (SBH) mit Gebäudemanagement
Hamburg GmbH (GMH)**

Hamburg, den

15.5.2013

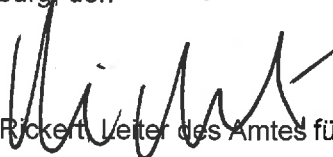


Herr Rowohl, Geschäftsführer

Für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)

Hamburg, den

2.5.2013



Herr Rieckert, Leiter des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Für die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI)

Hamburg, den *14.5.2013*



Herr Riez, Leiter des Amtes für Familie

Für das Bezirksamt Wandsbek (BA W)

Hamburg, den *29.5.2013*



Herr Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter