



# Projektentwicklung zur Umnutzung des Nikolaus-Kopernikus-Gymnasiums in Leipzig-Grünau

Projektbericht  
April 2000

Bearbeitet von:  
Angelika Kell  
Ralf Elsässer

doppelsPITZE

Ralf Elsässer  
Angelika Kell  
GbR

**Agentur für  
kooperative Planung,  
Beratung und Moderation**

Otto-Schill-Straße 1  
04109 Leipzig  
Fon 0341-212 64 50  
Fax 0341-212 64 51  
Mail [doppelspitze@okay.net](mailto:doppelspitze@okay.net)

# Gliederung

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung</b>	S. 4
<b>1</b>	<b>Ziel der Untersuchung</b>	S. 5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation</b>	S. 6
	2.1 Schule	
	2.2 Stadtteil	
	2.1.1 Stadtteilentwicklung	
	2.1.2 Einschätzung von Befragten	
<b>3</b>	<b>Arbeitsschritte</b>	S. 8
	3.1 Auswertung vorhandener Unterlagen	
	3.2 Erhebung von Nutzungsvorstellungen	
	3.3 Abstimmung der Nutzungsvorstellungen	
	3.3.1 Bewohner/innenbefragung	
	3.3.2 Workshop	
	3.3.3 Prüfung der Realisierung der Nutzungsideen	
<b>4</b>	<b>Nutzungsoptionen</b>	S. 13
	4.1 Zusammenstellung und Prüfung von Nutzungsideen	
	4.1.1 Auswertung der Einzelgespräche	
	4.1.2 Auswertung der Schüler/innenbefragung	
	4.1.3 Auswertung der Straßenbefragung	
	4.1.4 Auswertung der Bewohner/innenbefragung O-Töne aus der Befragung	
	4.1.5 Ergebnisse des Workshops zur Umnutzung	
	4.2 Ergebnis der Prüfung von Nutzungsideen	
	4.2.1 Handwerk und Gewerbe	
	4.2.2 Erwachsenenbildung	
	4.2.3 Theater	
	4.2.4 Gastronomie	
	4.2.5 Sport und Erholung	
	4.2.6 Jugendräume	
	4.2.7 Internetcafé/Computerkurse	
	4.2.8 Räume für Büro und Hobby	
	4.2.9 Wohnen	
	4.3. Konfliktfelder bei der Umnutzung	
	4.3.1 Mietkonditionen	
	4.3.2 Kurzfristige Vereinsperspektiven	
	4.3.3 Schulentwicklung im WK 7	
	4.3.4 Einordnung der Umnutzung in die Gesamtstrategie in Grünau	
<b>5</b>	<b>Betreiberkonzept</b>	S. 26
	5.1 Konzeptionelle Gedanken zur Trägerschaft	
	5.1.1 Varianten für die Trägerschaft	
	5.2 Betriebskostenkalkulation	
<b>6</b>	<b>Maßnahmeplan für die weitere Vorbereitung der Umnutzung</b>	S. 31

Anlage 1	Raumnutzungskonzept
Anlage 2	Gesprächsnotizen und Zuarbeit Theatrium
Anlage 3	Fragebogen Bewohner/innenbefragung
Anlage 4	Auswertung der Straßenbefragung
Anlage 5	Auswertung der Schüler/innenbefragung
Anlage 6	Auswertung des Workshops
Anlage 7	Betriebskosten des Gymnasiums, Einnahmen durch Drittnutzer
Anlage 8	Variantevergleich für die Trägerschaft
Anlage 9	Adressen von Handwerksbetrieben

## 0 Zusammenfassung

Das Kopernikus-Gymnasium soll nach seiner Schließung weiter genutzt werden, um Leerstand und Zerstörung zu vermeiden. Dabei soll für den Stadtteil ein neuer öffentlicher Ort entstehen, an dem in einer attraktiven baulichen Hülle eine lebendige Vielfalt von Arbeit, Kultur, Erholung und Wohnen praktiziert wird. Die Umsetzung des vorliegenden Konzepts kann gewährleisten, dass das Gebäude zu den in Aussicht gestellten Bedingungen weiter genutzt werden kann.

Die Empfehlungen des Konzepts orientieren sich stark an den Ergebnissen der Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern des WK 7, den Einschätzungen einer Vielzahl von Akteuren in Grünau sowie den Informationen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der zuständigen städtischen Ämter.

Im Moment gibt es mehr Nutzungsoptionen als Platz in der Schule. Zugleich ist bei einigen potenziellen Nutzern zum jetzigen Zeitpunkt offen, ob sie 2002 als Mieter einziehen werden. Daraus ergibt sich, dass verschiedene Szenarien denkbar sind. Zwei davon werden hier vorgeschlagen. Beide Varianten sind noch in der Diskussion und vergleichbar wahrscheinlich. Die Anlage 1 enthält den Vorschlag, welche Nutzungen in welchem Gebäudeteil sinnvoll untergebracht werden können. Innerhalb der jetzigen Konzeption besteht eine Flexibilität für Nutzungsansprüche neuer, insbesondere gewerblicher Nutzer aus dem Wohngebiet.

Bislang sind folgende Nutzungen in den einzelnen Etagen vorgesehen:

<i>Kellergeschoss</i>	Werkstatt	Jugendraum	Theatrium (Lager/Werkstatt)	
<i>Erdgeschoss</i>	Theatrium	Café	Werkstatttraum	Internet-Café
<i>1. Obergeschoss</i>	Theatrium	Volkshochschule		
	<b>Szenario 1</b>		<b>Szenario 2</b>	
<i>2. Obergeschoss</i>	Sportclubs Volkshochschule Sauna	Bildungsträger (Schulung)		
<i>3. Obergeschoss</i>	Wohnen	Bildungsträger (Büros)		

Für die Trägerschaft wird vorgeschlagen, einen in Grünau aktiven Träger für das Management des Hauses zu gewinnen und in die weitere Planung direkt einzubeziehen. Für die Begleitung der Umnutzung weiterer vakanter öffentlicher Gebäude in Grünau könnte langfristig eine Managementgesellschaft gebildet werden, die dann mehrere solcher Einrichtungen übernehmen sollte, um wirtschaftlich effizient arbeiten zu können.

# 1 Ziel der Untersuchung

Durch die Umnutzung des Nikolaus-Kopernikus-Gymnasiums im WK 7 in Leipzig-Grünau sollte für ein städtisches Gebäude, das als Schulstandort aufgegeben werden muss, ein Konzept für eine stabile und sich finanziell selbst tragende Nutzung entwickelt werden.

Diese Nutzungen sollen in wesentlichen Teilen einen direkten Bezug zum Bedarf im Stadtteil haben und von den Bewohner/innen des Gebiets akzeptiert und - soweit erforderlich - mitgetragen werden.

Dabei wird von der Bereitschaft der Stadt Leipzig als Eigentümerin des Gebäudes ausgegangen, dass als betriebswirtschaftliches Ergebnis der Umnutzung eine „schwarzen Null“ angestrebt wird. Das heißt, dass die Kosten zum Erhalt des Gebäudes und die Betriebskosten durch die Nutzer gedeckt werden müssen, aber nicht die Notwendigkeit zur Erwirtschaftung einer bestimmten Summe an Mieteinnahmen im Vordergrund steht.

Mit dem Konzept soll ein Modell für weitere künftig notwendig werdende Umnutzungen ähnlicher öffentlicher Gebäude geschaffen werden, denen in den nächsten Jahren der Leerstand droht wie z.B. Schulen und Kindertagesstätten.

Die Arbeit soll auf den Ergebnissen der Stadtteilplanung für Grünau aufbauen. Dabei waren insbesondere die Resultate des Bürgerbeteiligungsprozesses im WK 7 und die Ergebnisse der Umnutzungswerkstatt im Rahmen des Planspiels zu berücksichtigen.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1. Schule

Das Kopernikus-Gymnasium in der Uranusstr. 5 wird 2001 geschlossen. Erbaut wurde die Schule 1981. Es handelt sich um einen typischen Plattenneubau vom "Schultyp Leipzig". Das bedeutet, dass diese Schule genau wie alle anderen Schulen in Grünau aussieht. Die Umnutzung muss daher nicht "nur" den Charakter der Nutzung verändern. Mindestens ebenso wichtig ist eine deutliche Veränderung der äußeren Erscheinung.

In der Schule lernen derzeit 228 Schüler/innen, einst waren es über 700. Die Schulleitung hat viel Engagement gezeigt bei der ökologischen Aufwertung des Schulgebäudes und des Schulgeländes. Es gibt ein attraktives und erhaltenswertes Biotop. Insgesamt ist das Gebäude in einem guten Zustand. Für eine Umnutzung sind jedoch neben der Sanierung der Heizung, Sanitäranlagen, Fenster usw. wesentliche bauliche Veränderungen in der Raumstruktur notwendig.

Die Schüler/innen des Gymnasiums leben teilweise im Stadtteil und haben ein Interesse daran, dass "ihre Schule" eines Tages Raum für ihre Freizeitgestaltung bietet, zumindest solange sie selbst im Stadtteil wohnen.

Über die Perspektive der jetzt am Gymnasium beschäftigten Lehrer/innen wird das Regionalschulamt noch entscheiden. Die Lehrer haben meist keinen besonderen Bezug zum Stadtteil, da sie selbst aus anderen Gebieten kommen und nur in Grünau arbeiten.

### 2.2. Stadtteil

#### 2.2.1 Stadtteilentwicklung

Die Statistik der Einwohnerentwicklung zeigt für den WK 7 Verluste von mehr als 30% im südlichen Teil. Im restlichen Gebiet liegen die Verluste zwischen 10 und 30%. Im Durchschnitt ist das ein Verlust von 21.6%.

Der WK 7 gehört neben den WK 4 und 8 zu den Gebieten mit den größten Verlusten innerhalb von Grünau. Bezogen auf die Gesamtstadt liegt Grünau-Nord auf Platz 2 hinter Volkmarsdorf beim Wanderungssaldo bezogen auf 1000 Einwohner.

*Statistik für Grünau-Nord (Ortsteilkatalog 1997)*

Fläche	0,9 km <sup>2</sup>
Einwohner mit Hauptwohnsitz	15.204
Anteil Ausländer	2,2%
Einwohner je km <sup>2</sup>	16.893

*Statistisches Jahrbuch 1999*

Arbeitslose insgesamt	1074
-----------------------	------

Es gibt 246 Firmen in Grünau-Nord, im Vergleich zu anderen Teilen von Grünau ist das ein mittlerer Wert. Die Gewerbeentwicklung in allen Branchen ist leicht rückläufig bzw. stagnierend. Ein Anstieg von Gewerbeanmeldungen gibt es lediglich bei "Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen."

Insgesamt gibt es vielfältige stadtplanerische Aktivitäten, um die Qualität des WK 7 aufzuwerten. Dies wird sich im öffentlichen Raum insbesondere um das Jupiterzentrum deutlich machen. Angekündigt ist der Bau einer Mehrzweckhalle auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne. Dies wird möglicherweise für die Bewohner/innen zusätzliche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bieten, stellt zugleich aber eine Konkurrenz zu Umnutzungsvorhaben dar.

Daneben gibt es aber noch viele offene Probleme - von Leerstand in Erdgeschosslagen bis zur grundsätzlichen Frage nach der Perspektive der 11-Geschosser. Problematisch für den Stadtteil ist, dass nach dem Kopernikus-Gymnasium auch die 92. Schule in direkter Nachbarschaft zur Schließung ansteht.

## **2.2.2 Einschätzungen von Befragten**

Zur Situation im WK 7 wurden im Laufe der Planung die vorliegenden Unterlagen ausgewertet und Gesprächspartner/innen aus Grünau befragt. Die Aussagen differierten je nach persönlicher Beziehung zum Stadtteil. Vertreter des Bürgervereins, die selbst seit 15 Jahren in Grünau wohnen, haben eine deutlich positivere Beziehung zu ihrem Stadtteil als Personen, die ihn aus vorwiegend beruflichen Gründen erleben.

Im folgenden werden die wichtigsten Aussagen zusammengefasst, weil sie den Hintergrund für die geäußerten Nutzungsideen bilden.

### ***Soziale Zusammensetzung***

- Bevölkerungsrückgang ist spürbar, hohe Wegzugsbereitschaft
- Problem ist Zuweisung sozial Schwacher, inzwischen auch Ausländerfamilien mit Problemen bei gleichzeitigem Fehlen von Sozialarbeiter/innen
- Zuweisung von Problemfällen in Häuser mit überwiegend älteren Bewohner/innen ist konfliktrichtig, bisher als Problem von Vermietern nicht richtig erkannt, obwohl oft angesprochen
- die Wohnqualität ist entscheidend, nicht zusätzliche Angebote
- soziale Strukturen für Ältere und Einkommensschwache sind wenig entwickelt
- widersprüchliche Bewertungen zur Strategie der Entdichtung

### ***Kriminalität***

- viele Fälle von Diebstahl und Körperverletzung, "Polizei tut nichts"
- Konflikte mit rechtsorientierten Jugendlichen werden - entgegen dem bekannten Image - von den meisten als nicht relevant bezeichnet, Einzelmeinung widersprechend
- wegen Angst vor Überfällen können Veranstaltungen für ältere Leute bis maximal 17.00 Uhr angeboten werden, später kommt keine/r

### ***Freizeitangebote***

- für Jugendliche gibt es zu wenig Angebote, halten sich an Tankstellen und auf den Außentreppen der Schulen auf
- es gibt kein Netz von Akteuren, wenige Partner im WK 7
- Skepsis gegenüber Freizeitangeboten, die reines Zuschussgeschäft sind - andererseits werden Angebote nicht angenommen, wenn sie zu teuer sind

### ***Gewerbliche Situation***

- Gewerbemieten sind relativ hoch gemessen an den Ertragsaussichten, geringe Nachfrage, Fluktuation der gewerblichen Mieter, teilweise Leerstand
- verschiedene Angebote wurden von Anwohner/innen nicht angenommen (z.B. Billard, Fitness)
- Gaststättenangebote werden als unattraktiv wahrgenommen



### 3 Arbeitsschritte

In der ersten Arbeitsphase stand die Abstimmung von Randbedingungen und Erfassung von Interessen und Ideen im Mittelpunkt, um einen Überblick über den Bedarf im Stadtteil zu gewinnen. Dazu sind vorhandene Unterlagen ausgewertet sowie eine Reihe von Einzelgesprächen, Befragungen spezieller Gruppen sowie eine schriftliche Befragung von Bewohner/innen durchgeführt worden.

Um die Zwischenergebnisse zu verdichten und eine Orientierung für die tiefere Prüfung Nutzungsideen zu bekommen, fand ein Workshop mit Einrichtungen statt, die als Nutzer bzw. potenzielle Träger in Frage kommen.

In der zweiten Arbeitsphase wurden die vorhandenen Ideen durch vertiefende Einzelgespräche hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit geprüft. So wurden intensiv Partner gesucht, die ein erklärtes Interesse an der Nutzung bzw. Trägerschaft des Hauses haben.

Für die weitere Planung wurden ein Finanzierungskonzept, Vorschläge zur Trägerschaft und Maßnahmen für die weitere Vorbereitung der Umnutzung erarbeitet.

In der nächsten Arbeitsphase soll ein weicher Übergang zwischen der Vorplanung und der konkreten Umbau- und Umnutzungsphase gesichert werden, indem ein möglicher Träger des Projektes in die weitere Planung einbezogen wird. Er sollte mit Kompetenzen ausgestattet werden, um verbindliche Vereinbarungen mit künftigen Nutzern zu treffen und während der Umbauphase deren Interessen wahrnehmen zu können.

#### 3.1 Auswertung vorhandener Unterlagen

Als Grundlage für die vorliegende Studie dienen:

- Systemstudie zur Umnutzung industriell errichteter Gebäude in Leipzig-Grünau
- Bürgerbeteiligung in Leipzig-Grünau, Abschlussbericht
- Daten zur Einwohnerentwicklung, Statistisches Jahrbuch 1999, Ortsteilkatalog 1997
- Konzept zum Quartiersservice (Entwurf)

Weitere zu berücksichtigende Daten:

- aktuelle Betriebskosten des Gebäudes in der Nutzung als Schule
- Einnahmen durch Drittnutzer in Schulen des Stadtteils
- Entgeltordnung für Sportvereine

### 3.2 Erhebung von Nutzungsvorstellungen

Um die Nutzungsvorstellungen zu erfassen, wurden ausführliche Einzelgespräche mit relevanten Akteuren im Gebiet durchgeführt. Ziel der Gespräche war das Erheben von Informationen wie

- *In welcher Form ist die jeweilige Institution im WK 7 bzw. in Leipzig-Grünau tätig?*
- *Welche Perspektive sieht die jeweilige Institution für sich in Leipzig-Grünau?*
- *Wie sieht die derzeitige räumliche Situation der Institutionen aus? Welche mittel- und langfristige Perspektive besteht für die derzeit genutzten Räume?*
- *Welche Defizite werden im WK 7 gesehen?*
- *Für welche Nutzungsideen sehen die Gesprächspartner/innen Bedarf im WK 7 bzw. Leipzig-Grünau?*
- *Können sich die Gesprächspartner/innen eine Mitnutzung des Kopernikus-Gymnasiums vorstellen? Unter welchen Voraussetzungen wäre das denkbar?*

#### **Einzelgespräche fanden mit folgenden Akteuren statt:**

- mit den zuständigen Ämtern und Institutionen der Stadt
  - ✓ Schulverwaltungsamt
  - ✓ Stadtplanungsamt
  - ✓ Jugendamt
  - ✓ Kulturamt
  - ✓ der Volkshochschule, Sachgebiet Stadtteilarbeit Grünau
- den Schulleitungen der Schulen im WK 7
  - ✓ Kopernikus-Gymnasium
  - ✓ Klinger-Gymnasium
  - ✓ 91. Grundschule
  - ✓ 92. Mittelschule
  - ✓ 94. Mittelschule
  - ✓ Berufliches Schulzentrum 6
- der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft, Niederlassung Grünau
- der Geschäftsführung des Jupiterzentrums
- Einrichtungen der Wohlfahrtspflege
  - ✓ Volkssolidarität
  - ✓ Arbeiterwohlfahrt
- sozio-kulturellen Einrichtungen in Grünau
  - ✓ Komm-Haus/Komm e.V.
  - ✓ Theatrium
  - ✓ Jugendclub Arena
  - ✓ Musikschule „Johann Sebastian Bach“
  - ✓ Kreativzentrum Grünau
  - ✓ Bris e.V./Lernwerkstatt
- Grünauer Bürgerverein

Außerdem wurde versucht, die Schüler/innen des Gymnasiums selbst und Anwohner/innen in die Erhebung einzubeziehen. Dazu wurden folgende Schritte unternommen:

- Befragung von Schüler/innen des Kopernikus-Gymnasiums (14 Schüler/innen)
- Straßenbefragung mit zufällig ausgewählten Bürger/innen (insgesamt 18 Beteiligte)

### **3.3 Abstimmung der Nutzungsvorstellungen**

#### **3.3.1 Durchführung einer Bewohner/innenbefragung**

Auf der Grundlage der Nutzungsideen aus den Gesprächen mit Akteuren, Schüler/innen und Anwohner/innen wurde eine schriftliche Befragung von ca. 160 Bewohner/innen des WK 7 durchgeführt. Ein Teil der angeschriebenen Bürger/innen hatten sich bereits in früheren Beteiligungsverfahren eingebracht. Weitere Fragebögen wurden an eine Zufallsauswahl von Adressen im Stadtteil geschickt.

Der Fragebogen umfasste drei Fragen:

1. Was sollte Ihrer Meinung nach aus dem Gebäude werden?
2. Wie hoch schätzen Sie den Bedarf für diese Angebote im WK 7 ein?
3. Welche dieser Angebote würden Sie wahrscheinlich selbst nutzen?

Die Ergebnisse der Befragung wurden in dem weiteren Planungsverlauf aufgenommen.

#### **3.3.2 Durchführung eines Workshops mit potenziellen Trägern und Nutzern**

Um der Vielzahl der möglichen Nutzungen eine klare Richtung und damit dem Haus einen klaren Charakter zu geben, wurde ein Workshop mit potenziellen Trägern und Nutzern, Schüler/innen des Gymnasiums und Mitarbeiter/innen des ASW durchgeführt.

Ziel des Workshops war es, die Nutzungsideen auf Vollständigkeit zu prüfen und darzustellen, welche am ehesten miteinander harmonisieren könnten und wie sich aus den Einzelvorschlägen ein Profil für das Haus entwickeln könnte.

Die Ergebnisse des Workshops wurden in den darauf folgenden Gesprächen auf ihre Realisierbarkeit geprüft.

#### **3.3.3 Prüfung der Realisierbarkeit der Nutzungsideen**

Die durch Bewohner/innenbefragung und Workshop konkretisierten Nutzungsideen wurden in Einzelgesprächen hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft. Dazu fanden Gespräche mit folgenden Partnern statt:

##### **Handwerk und Gewerbe**

- ✓ Handwerkskammer zu Leipzig
- ✓ b&s GmbH (Konzept Quartiersservice)

##### **Jugendtreff**

- ✓ Jugendamt
- ✓ Zentrum für Integration - Projekt Drahtseil
- ✓ Kindervereinigung - Schulclub 94. Schule
- ✓ Mütterzentrum Potzschkaustraße
- ✓ Kreativzentrum Grünau
- ✓ Kinder- und Jugendtreff Leipzig-Grünau (ehemals Kirschberghaus)
- ✓ Streetworker vom Projekt 0816
- ✓ Streetworker der Mobilen Jugendarbeit

**Kultur**

- ✓ Theatrium
- ✓ Kulturamt

**Sport**

- ✓ Sport- und Bäderamt
- ✓ Stadtsportbund
- ✓ Leipziger Sportverein Südwest
- ✓ Kick-Box-Verein
- ✓ eine Reihe anderer Sportvereine

**Soziale Angebote**

- ✓ Landesverband Körperbehinderter
- ✓ Volkssolidarität
- ✓ SKIS

**Erwachsenenbildung**

- ✓ Volkshochschule
- ✓ Verband Sächsischer Bildungsinstitute
- ✓ Augsburger Lehmbaugesellschaft
- ✓ Institut für Berufliche Bildung
- ✓ Studienkreis Nachhilfe
- ✓ Arbeitsamt Leipzig
- ✓ Weiterbildungsberatung der Stadt Leipzig
- ✓ Schulverwaltungsamt

Um eine effektive Befragung von Bildungsträgern zu erreichen, wurde eine schriftliche Befragung von ca. 30 Einrichtungen durchgeführt.

## **4 Nutzungsoptionen**

### **4.1 Zusammenstellung und Prüfung von Nutzungsideen**

#### **4.1.1 Auswertung der Einzelgespräche**

Alle verwertbaren inhaltlichen Anknüpfungspunkte sowie die Bereitschaft zum Engagement der angefragten künftigen Nutzer bzw. Träger wurden aufgenommen und auf Umsetzbarkeit geprüft. Die meisten Vorschläge finden sich im Umnutzungskonzept wieder, wie im Absatz 4.2. genauer beschrieben wird. Die Einzelgespräche sind dokumentiert in Anlage 2.

Wir haben Ansätze nicht weiter verfolgt, die aus unserer Sicht an dem Standort als nicht realisierbar erscheinen wie z.B.

- Betreutes Wohnen
- Behindertenwerkstatt
- Jugendherberge

Ideen aus der Umnutzungswerkstatt des Planspiels Grünau wurden integriert. Die Idee der "Werkstätten für Eigenarbeit" wurde in Form des Vorschlags aufgenommen, dass Handwerksbetriebe ihre Werkstätten teilweise offen halten sollten für Bewohneraktivitäten wie Kurse und Selbstreparaturen. Die Idee der "Werkstätten für Kulturwirtschaft" wurde mit der Integration von Theater und Probenräumen aufgenommen, wobei bei Bedarf auch andere Arten von Medienproduktionen denkbar bleiben.

#### **4.1.2 Auswertung der Schüler/innenbefragung**

Die Befragung wurde im Rahmen einer Schülersprecher/innen-Sitzung im Kopernikus-Gymnasium durchgeführt. Die meisten Schüler/innen wohnen in der Umgebung der Schule.

Die Auswertung ist in Anlage 4 enthalten.

Das ursprüngliche Vorhaben der Befragung einer zufälligen Auswahl von Schüler/innen während der Hofpause kam aus verschiedenen Gründen nicht zustande.

Für die Befragung stand ein sehr begrenzter Zeitraum von 20 Minuten zur Verfügung. Die Schüler/innen wurden kurz über das Projekt informiert, das Anliegen der Stadt und die Herangehensweise der Umnutzungsstudie skizziert.

Nach der Einführung wurden die Schüler/innen zu ihren Vorstellungen gefragt, was nach der Schließung des Gymnasiums aus dem Schulgebäude werden sollte. Um die verfügbare Zeit effektiv zu nutzen, erfolgte die Abfrage über Kärtchen.

Anschließend wurden die Schüler/innen gebeten, eine Wichtung der Vorschläge im Kontext zum Bedarf des Wohngebietes aus ihrer Sicht vorzunehmen. Dabei wurden die Karten zu thematischen Komplexen gebündelt.

Es gab die meisten Nennungen für eine Art Kulturwerkstatt mit Angeboten für die Freizeitgestaltung für Jugendliche, Proberäume, Spielezentrum, Internet-Café. Dieses Thema wurde auch in der Priorität von den Schüler/innen am höchsten bewertet.

Zwei der Befragten werden aufgrund ihres Interesses in den weiteren Prozess einbezogen.

### 4.1.3 Auswertung der Straßenbefragung

Mit einer zufälligen Auswahl von Bewohner/innen wurde eine Straßenbefragung durchgeführt. Der Fragebogen und die Auswertung der Straßenbefragung sind in Anlage 3 enthalten.

Von etwa 30 Befragten waren insgesamt 18 bereit, die Fragen zu beantworten. Abgelehnt wurde mit Begründungen wie „keine Zeit“.

Es wurden zwei offene Fragen gestellt, die jedoch von den wenigsten beantwortet wurden.

*Frage 1* Was sollte Ihrer Meinung nach mit dem Gebäude geschehen?

*Frage 2* Welche sozialen, kulturellen oder kommerziellen Angebote vermissen Sie im WK 7?

Unserer Einschätzung nach waren die meisten Befragten nicht zu einer spontanen Äußerung in der Lage, weil ihnen das Gymnasium namentlich nicht bekannt war und sie zum ersten Mal von dessen Schließung hörten.

Die ersten sechs Gespräche fanden am Eingang zum Einkaufsmarkt statt, ohne Blickkontakt zur Schule. Die folgenden Gespräche fanden mit Blickkontakt zur Schule statt, und selbst in dieser Position gab es Bewohner/innen, die die Schule bislang nicht wahrgenommen hatten.

Die Reaktionen der Befragten unterschieden sich darin, ob sie einen Wegzug aus dem Gebiet konkret vorhatten bzw. bleiben wollten (wenn auch mitunter aus Mangel an Alternativen). Die Option „Abreißen“ wurde nur von Personen geäußert, die wegziehen wollten.

Der zweite Teil der Befragung bestand darin, eine Übersicht über bisher vorliegende Nutzungsideen zu zeigen, bei welcher die Befragten nach ihrer Einschätzung zum Bedarf im WK 7 gefragt wurden.

Es gab die meiste Zustimmung zu folgenden Vorschlägen:

- offener Jugendtreff
- Sportangebote
- Beratungsstelle von Arbeitsamt/Sozialamt
- Gastronomie
- Fahrradreparaturwerkstatt
- Weiterbildungsangebote für Erwachsene

Die Anwohner/innen konnten keine Dienstleistungen oder Handwerksleistungen benennen, die sie derzeit vermissen. Im Prinzip sei alles da.

Abschließend wollten wir wissen, welche dieser Angebote die Befragten selbst nutzen würden. Antworten auf diese Frage kamen nur sehr vage zustande, möglicherweise weil die Nutzung von der Art und Weise der Umsetzung des jeweiligen Angebotes abhängig ist.

#### **4.1.4 Auswertung der Bewohner/innenbefragung**

Die Bewohner/innen halten Angebote für Jugendliche, für Sport, Erholung und Gastronomie sowie für Weiterbildung und Beratung im weiteren Sinne für besonders wichtig. Vorschläge für gewerblichen Nutzungen, sind insgesamt relativ niedrig bewertet worden. Eine mögliche Erklärung dafür könnte sein, dass Grünau als Wohngebiet und nicht als Ort zum Arbeiten wahrgenommen wird. Nichtsdestotrotz haben wir den gewerblichen Ansatz intensiv verfolgt, um dem Auftrag gerecht zu werden, zusätzliche Arbeitsplätze im Stadtteil zu schaffen.

Bei der Frage, welche Angebote die Bewohner/innen selbst nutzen würden fällt auf, dass Angebote für Kinder und Jugendliche wesentlich niedriger als bei der vorhergehenden Frage bewertet wurden. Das liegt aber daran, dass ein repräsentativer Querschnitt der Bewohner/innen befragt wurde und daher die meisten Fragebögen von Erwachsenen ausgefüllt wurden.

Von den 160 Fragebögen wurden 28 ausgefüllt zurückgeschickt. Etwa 20 Fragebögen kamen zurück, weil die Adresse nicht mehr stimmte (obwohl die Daten aus dem aktuellen Adressbuch der Stadt Leipzig stammten). Das entspricht einer Rücklaufquote von 20 Prozent (ohne falsche Adressen).

Der Fragebogen und die Auswertung befinden sich in Anlage 3.

#### ***O-Töne aus den Fragebögen***

- "Auf keinen Fall leer stehen lassen wegen Verwahrlosung und Zerstörung."
- "Besonderes Augenmerk sollte den Jugendlichen gelten. In der letzten Zeit hat sich gezeigt, dass die Jugendlichen Anlaufpunkte suchen. Da kein ausreichendes Angebot vorhanden ist, halten sie sich in den Wintermonaten in den Vorräumen der Mietshäuser auf. Im Sommer besetzen die älteren Jugendlichen die Spielplätze."
- "Abriss und Neubau eines Parkhauses, verhindert rücksichtsloses Falschparken, verbunden mit strengen Kontrollen des Ordnungsamtes"
- "Ein offener Jugendtreff wäre dringend nötig, damit die Jugendlichen sinnvoll in ihrer Freizeit beschäftigt werden. Zur Zeit halten sich die Jugendlichen in den Zwischenräumen der Häuser für altersgerechtes Wohnen im Titaniaweg auf und hinterlassen Müll, Schmutz und beschädigen Türen und Heizkörper."
- "Für Billigmiete ein oder mehrere Clubräume für Interessengemeinschaften zur Verfügung stellen wie z.B. Videoclub, Amateurfilm usw. Und eine Augenarztpraxis wäre nötig, da im Ärztehaus keine ist."
- "Es sollte etwas wie ein Stadtteilzentrum entstehen, in dem es eine Vielfalt an Freizeitangeboten für die verschiedenen Alters- und Menschengruppen gibt."
- "Vor allem muss verbindlich geklärt werden, wer nach dem Umbau die entstehenden Kosten übernehmen wird. Zu begrüßen wäre, wenn für Kinder und Jugendliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung entstünden. Für die Nachnutzung wird das Gebäude zu groß sein. Ein Teilabriss sollte ebenfalls überlegt werden. Findet sich keine sinnvolle und bezahlbare Nachnutzung, muss auch über einen Totalabriss nachgedacht werden."
- "Es sollte eine Einrichtung werden, in der Jugendliche ihre Freizeit sinnvoll verbringen können. Gehen Sie doch in die Schulen und fragen die jungen Leute, worauf sie stehen. Schon zu DDR-Zeiten gab es keine vernünftigen Freizeitangebote und jetzt wird alles an der Finanzierung scheitern. Aber wer Optimismus hat, der soll es versuchen."
- "Da ich keine Kinder habe, kann ich kein Urteil darüber geben, ob für diese Altersgruppe



hier im WK 7 Möglichkeiten geschaffen werden müssen, würde es aber befürworten. Auch Treffs für Alte und Ältere wären nicht schlecht. Aber wie überall: das Geld wird es bestimmen.“

- “Ein Baumarkt würde von der Bevölkerung gut angenommen, da ein solcher nicht in der Nähe ist. Eine Ausleihstation oder Tauschzentrale für Werkzeuge und eine Fahrradreparaturwerkstatt fehlt ebenso wie ein Veranstaltungsraum für Kino und Vorträge, die allgemein Interesse finden.“
- “Eine Gaststätte, oder wenigstens ein Café mit Freifläche, das möglichst auch am Wochenende geöffnet hat.“

#### **4.1.5 Ergebnisse des Workshops zur Umnutzung**

Der Workshop hatte das Ziel, die bis dahin eingegangenen Nutzungsvorschläge zu verdichten und auf ihre Verträglichkeit zu überprüfen. In Anlage 6 befindet sich das Protokoll der Veranstaltung.

Aus methodischen Gründen haben wir in zwei Arbeitsgruppen gearbeitet, die sich jeweils einem thematischen Schwerpunkt gewidmet haben. In der Darstellung ergibt sich eine Übersicht von Ergebnissen, die beide Themen getrennt nebeneinander stellt: Werkstätten/Gewerbe auf der einen und Jugend/Kultur und Freizeit auf der anderen Seite.

Auch wenn es eine wünschenswerte Option sein mag, den Schwerpunkt im gewerblichen Bereich zu suchen, erscheint dies doch nach dem derzeitigen Stand der Dinge als nicht realistisch. Bei der Prüfung von Nutzungsideen wurden beide Richtungen verfolgt.

## **4.2 Ergebnisse der Prüfung von Nutzungsideen**

### **4.2.1 Handwerk und Gewerbe**

Betrachtet man die sozialräumliche Situation des WK 7, so gilt - wie für Grünau im allgemeinen - dass sich die Funktion des Stadtteils auf das Wohnen und die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs konzentriert. Aus verschiedenen Anlässen wurde deshalb darüber nachgedacht, wie im Stadtteil mehr Arbeitsplätze entstehen können. Dafür wurde u.a. der Quartiersservice konzipiert, der Arbeit im Stadtteil mit der Verbesserung des Wohnumfeldes verbinden sollte. Im Rahmen des Planspiels wurden Ideen von “Werkstätten für Kulturwirtschaft” oder “Werkstätten der Eigenarbeit” entwickelt.

Bezogen auf die räumlichen Voraussetzungen des Kopernikus-Gymnasiums wird vorgeschlagen, Arbeitsplätze durch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zu schaffen. Diese sollten die Flächen zu günstigen Konditionen erhalten, wenn sie zusätzliche Dienstleistungen für die Bewohner/innen des Wohngebietes anbieten. Das können je nach Gewerk unterschiedliche Angebote sein wie:

- Kurse zum Erlernen handwerklicher Fähigkeiten wie z.B. für Heimwerkern, Schneidern...
- Kreativitätskurse wie z.B. Töpfern
- offene Werkstattzeiten für die Herstellung oder Reparatur von Gebrauchsgegenständen
- Betreuung von Praktikanten im Rahmen von Schülerpraktika
- Angebot von Berufspraktika für Teilnehmer/innen von Umschulungs- und Qualifizierungsmaßnahmen
- Beteiligung an soziokulturellen Stadtteilaktivitäten

Letztlich muss sich in der Praxis herausstellen, wonach der Bedarf bei den Bewohner/innen am größten ist und in welcher Art und Weise er befriedigt werden kann. Insofern sollten die Anforderungen hinsichtlich zusätzlicher Angebote für das Wohngebiet so verbindlich wie nötig aber so offen wie möglich formuliert werden.

Eine Variante für die Motivation von Betrieben, sich für den Standort WK 7 zu entscheiden, wäre die Vergabe bestimmter Leistungen im Rahmen des Quartiersservice. Dafür können auch zusätzliche Arbeitsplätze in Form von Vergabe-ABM in Frage kommen.

Da der Zeitraum bis zur Wiederbezugsfähigkeit des Gebäudes noch relativ langfristig ist, sehen wir die Notwendigkeit einer beschränkte Ausschreibung erst in der nächsten Planungsphase. Wir haben eine Auswahl von Branchen vorgenommen, die für den Standort interessant sein könnten und Adressen entsprechender Betriebe zusammengestellt. Dabei spielten Aspekte wie

- Bedeutung der Kundennähe für das Unternehmen
- Potenzielle Möglichkeit für öffentliche Werkstattangebote

eine Rolle. In diesen Branchen gibt es ca. 130 Unternehmen in der Stadt und ggf. nochmal ca. 130 in angrenzenden Landkreisen anzufragen. Vorgeschlagen wird eine Ausschreibung für folgende Gewerke:

■ Metallbildner	6
■ Tischler	65
▶ in angrenzenden Landkreisen	100
■ Damen- und Herrenschneider/innen	15
▶ in angrenzenden Landkreisen	10
■ Änderungsschneider/innen	20
▶ in angrenzenden Landkreisen	11
■ Buchbinder/innen	10
■ Buchdrucker/innen, Schriftsetzer/innen,	10
▶ in angrenzenden Landkreisen	5
■ Keramiker/innen	3
▶ in angrenzenden Landkreisen	4

Die Handwerkskammer hat ihre ideelle Unterstützung zugesagt. Als notwendig wird für diesen Schritt die Abstimmung mit dem Amt für Wirtschaftsförderung bzw. dem Unternehmensgründungsbüro (UGB) gesehen.

#### **4.2.2 Erwachsenenbildung**

##### ***Volkshochschule***

Von Bewohner/innen wie auch von Akteuren in Grünau wurde Bedarf nach Angeboten im Bereich der Erwachsenenbildung signalisiert. Die Volkshochschule ist an einem Veranstaltungsort im WK 7 interessiert, um Angebote in Grünau zu konzentrieren. Sie würde an mehreren Tagen der Woche sowohl theoretische Weiterbildungskurse als auch bewegungsorientierte Bildungsangebote anbieten. Die von der VHS vorwiegend abends genutzten Räume können außerhalb der Kurszeiten von anderen Akteuren belegt werden. Dafür kommen zum Beispiel die Volkssolidarität und das Kreativzentrum in Frage. Computerräume würde sowohl die VHS für Kurse nutzen (aber nicht selbst unterhalten) als auch der Landesverband Körperbehinderter. Da die einige der Vereine nur geringe Einnahmen bei ihren Kursen erzielen, muss eine effiziente Raumauslastung dazu beitragen, dass die Betriebskosten erwirtschaftet werden.

##### ***Verband Sächsischer Bildungsinstitute e.V.***

Das Interesse des VSBI geht in die Richtung, mehrere Träger der Erwachsenenbildung (mit unterschiedlicher Ausrichtung) an einem Standort zusammenzubringen. Insbesondere für den Ausbau von Bildungsangeboten im Bereich Computer/Neue Medien könnten Synergieeffekte durch die Betreibung von gemeinsamen Rechnerpools genutzt werden. Daneben besteht Interesse an der Ansiedlung von Softwarefirmen, mit denen gemeinsam Selbstlernsoftware entwickelt werden kann.

Dafür wird eine Fläche von 1.500 bis 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche benötigt. Davon soll ein Teil der Fläche für Kursräume und ein anderer Teil für die Büros der Geschäftsleitungen genutzt werden. Andere Nutzungen wie Kultur und Sport, Werkstätten und Gastronomie würden dabei keinen Konflikt zu den zeitlichen Anforderungen von Bildungsträgern darstellen. Zur Zeit führt der VSBI eine verbandsinterne Abfrage bei seinen Mitgliedern durch.

Der Verband könnte sich vorstellen, selbst die Trägerschaft für das Haus zu übernehmen.

### ***Augsburger Lehmbaugesellschaft***

Die Augsburger Lehmbaugesellschaft hat ein aktuelles Platzproblem, und sucht nach einem Standort in der Nähe der Lützner Straße. Durch das Kopernikus-Gymnasium kann der Bedarf nur gedeckt werden, wenn eine Zwischenlösung für die Zeit 2000 bis 2002 gefunden wird.

### **4.2.3 Theater**

Nach einem Gespräch mit der Geschäftsführerin des Theatrium wurde deutlich, dass die Verlagerung des jetzigen Theaters in das Kopernikus-Gymnasium eine interessante und prüfungswerte Option darstellt. Dies begründet sich vor allem mit den baulich und flächenmäßig äußerst unbefriedigenden Zustand der vorhandenen Räumen und darüber hinaus durch die Tatsache, dass sich die jetzigen Räumlichkeiten in einer Lage im WK 7 befinden, die städtebaulich unbefriedigend ist und mittelfristig einer grundhaften Veränderung bedarf. Spätestens dann wird die Suche nach einer neuen Spielstätte akut - wenn die Stadt Leipzig sich klar für den längerfristigen Erhalt der Einrichtung ausspricht.

Bei der Einbeziehung des Theatriums in das Kopernikus-Gymnasium sind jedoch auch eine Reihe von speziellen Fragen zu beachten.

- Der Spielbetrieb selbst verlangt eine gute Abschirmung gegenüber anderen Nutzungen im Gebäude. Durch die für das Kellergeschoss vorgesehenen Nutzungen für Jugendliche oder Werkstatt Räume sowie die für das II. OG vorgesehenen Sporträume dürfen keine Lärmstörungen für das Theatrium entstehen. Grobe Unverträglichkeiten wurden durch die vorgeschlagenen Varianten zur Nutzungsmischung ausgeschlossen. Der Ausschluss verbleibender Risiken muss bautechnisch geprüft und sichergestellt werden.
- Für die Nutzung durch das Theatrium sind eine Reihe von wesentlichen baulichen Veränderungen notwendig. Dies betrifft z.B.
  - die Herausnahme eine Deckenebene im Bereich des Veranstaltungsraumes verbunden mit einer zusätzlichen Abstützung der darüber liegenden Decke
  - eine weitgehend oder vollständig fensterlose Außenfassade im Bereich des Veranstaltungsraumes
  - spezielle Anforderungen an den Brandschutz (feuersichere Türen, Alarmanlage etc.)
  - Der Einbau von Beleuchtungstraversen
  - die Gewährleistung eines behindertengerechten Einganges sowie einer behindertengerechte Toilette

Die Einordnung der räumlichen Anforderungen in das Kopernikus-Gymnasium ist in Anlage 1 dargestellt.

- Eine Mitnutzung der Räume für andere öffentliche Veranstaltungen wird durch den Betreiberverein als nicht durchführbar angesehen.

Aufgrund der Vielzahl von Eingängen im Kopernikus-Gymnasium ist es möglich, den Haupteingang als Eingang speziell für das Theatrum vorzusehen und entsprechend zu gestalten.

Vor einer weiteren Klärung baulicher und funktionaler Details müssen verbindliche Klärungen hinsichtlich der Zukunft der Spielstätte und der Bereitschaft für eine grundhafte Neuinvestition im Bereich des Mobiliars und der Ausstattung durch die Stadt Leipzig getroffen werden. Durch die größere genutzte Fläche im Vergleich zur bisherigen Variante können sich trotz niedrigerer Flächenkosten die Gesamtbetriebskosten erhöhen. Dies ist jedoch noch insbesondere mit dem Kulturamt der Stadt in Abhängigkeit von der tatsächlich für das Theatrum vorzusehenden Fläche zu klären.

#### **4.2.4 Gastronomie**

Mit dem Theater und anderen auf Publikumsverkehr eingestellten Nutzern sowie aus der Bewohner/innenbefragung ergibt sich der Bedarf für ein gastronomisches Angebot. Wichtig ist in jedem Fall, dass der Gastronomiebereich eine äußere Form bekommt, die sich vom Charakter der Umgebung abhebt.

Da es wenig sinnvoll erscheint, die Trägerschaft für die Gastronomie klären zu wollen, bevor das restliche Nutzungskonzept steht, soll die konkrete Ausgestaltung offen bleiben. Denkbar sind verschiedene Profile:

- Theatergaststätte
- Tanzgaststätte für verschiedene Altersgruppen
- Internet-Café
- Galerie-Café
- Anwohnercafé mit Lesungen und anderen Veranstaltungen

Ein konkretes Angebot zum Betrieb eines Internet-Cafés ist bereits eingegangen.

#### **4.2.5 Sport und Erholung**

Der Bedarf nach sportlicher Betätigung und körperlichem Ausgleich ist seit Jahren nicht nur in Grünau wachsend. Derzeit werden die Angebote in Grünau getragen von

- Sportvereinen, die städtische Sporthallen mitnutzen
- Jugendfreizeiteinrichtungen mit geeigneten Räumen oder Freianlagen
- kommerziellen Betreibern wie Fitness-Studios
- dem Schwimmbad "Grünauer Welle"

Daneben gibt es verschiedene zielgruppenspezifische Angebote von Trägern wie Volkssolidarität und VHS.

Ein wichtiges Nutzerpotenzial stellen die Sportvereine dar. Diese haben insbesondere in den begehrten Zeiten zwischen 17 und 22 Uhr Probleme, entsprechende Hallenzeiten zu bekommen. Für bestimmte Sportarten wie

- Kampfsport (Karate, Shotokan, Ju-Jutsu, Taekwondo u.ä.)
- Tischtennis
- Ringen
- Gymnastik
- Turniertanz
- Squash
- Fechten
- Schach

können die Flächen im Kopernikus-Gymnasium eine günstige Alternative zur Sporthalle darstellen. Diese Räume sind punktuell auch von anderen Akteuren wie Volkssolidarität, Kreativzentrum oder VHS nutzbar. Zu klären ist, wie sich die verschiedenen Ansprüche zeitlich koordinieren lassen, da zum Beispiel das Kreativzentrum Flächen eher am frühen Nachmittag benötigt, die Sportvereine eher am späten Nachmittag.

Der Kick-Box-Verein hat - unter der Voraussetzung, selbst Räume zu nutzen - Interesse am Betrieb einer öffentlichen Sauna signalisiert. Diese würde die Attraktivität des Gebäudes auch für andere Vermietungen, besonders auch von Wohnungen, steigern.

Ein grundsätzlich zu klärendes Problem ergibt sich aus der Nutzungsgebühr, die Sportvereine in städtischen Hallen zahlen. Die Entgelte haben vorwiegend symbolische Funktion (Vermeidung von Fehlbelegung) und liegen - in Abhängigkeit vom Anteil Kinder und Jugendlicher - bei 2,- DM bis 15,- DM für eine Normalturnhalle pro Sporteinheit von 45 Minuten. (Grundlage für die Berechnung ist die Entgeltregelung für die Nutzung der von der Stadt verwalteten Sportstätten.)

Trotzdem hält der Stadtsportbund Leipzig e.V. das Angebot für nützlich und sinnvoll und unterstützt die Suche nach interessierten Sportvereinen, z.B. durch Information über den eigenen Rundbrief und das gezielte Ansprechen von Vereinen.

#### **4.2.6 Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche**

Eine wichtige Zielstellung für die Umnutzung des Gebäudes ist die Schaffung von Angeboten für Jugendliche. Aus den Befragungen der Bewohner/innen sowie den Einzelgesprächen ergab sich eine dringende Bedarfsanzeige danach. Die bestehenden Angebote werden insbesondere für die Gruppe der Kinder im Alter zwischen 12 und 18 Jahren als nicht ausreichend betrachtet.

Da es aus finanziellen Gründen nicht realistisch ist, etwa einen weiteren Jugendclub mit hauptamtlichen Mitarbeitern aufzubauen, soll im Kopernikus-Gymnasium ein Jugendtreff entstehen, der eine selbstorganisierte Jugendarbeit ermöglicht. Dieser benötigt eine kontinuierliche pädagogische Betreuung, aber nicht unbedingt feste Kursangebote. Angebote für thematische Kurse können durch verschiedene freie Träger gemacht werden (s.u.).

Ideen aus dem Workshop umfassten:

- offene Gesprächsangebote
- Themenabende
- Disko, Musik-Events verschiedener Profile
- Computer, Internet-Terminal

- Tischtennis, Billard, Dart
- Ergänzende Sportangebote im Freien
- Kletterwand

Die Planung des Jugendamtes sieht keine zusätzliche Jugendeinrichtungen in Grünau vor - obgleich der Bedarf erkannt ist. Begründung: ausgewogene Verteilung der Mittel in der Gesamtstadt. Deshalb haben wir den Kontakt zu den freien Trägern in Grünau gesucht, die durch ihr personelles Potenzial zur Betreuung des offenen Treffs beitragen könnten. Interesse an dem Standort haben zum Beispiel

- **Kinder- und Jugendtreff e.V. (ehemals Kirschberghaus)**  
würde evtl. geförderte Stelle über Jump-Programm (Integration arbeitsloser Jugendlicher) beisteuern
- **Kindervereinigung e.V.**  
ideelle Unterstützung und Kooperation mit mobiler Jugendarbeit möglich
- **Zentrum für Integration:**  
bietet "Bastians Phantasieladen" an, Projekt wird aber von Jugendamt nicht unterstützt
- **Komm e.V.:** hat keine eigenen personellen Kapazitäten, empfiehlt, dass Streetworker das mit übernehmen

Geklärt werden muss für den offenen Jugendtreff,

- ob das Jugendamt bereit ist, die Sachkosten zu übernehmen und
- welche freien Träger sich in welcher Form an der personellen Absicherung beteiligen.

### ***Probenraum für Bands***

Ein zusätzliches Angebot kann ein Probenraum für Musiker/innen werden. Bedarf gibt es insbesondere bei jungen Bands, die allerdings nur geringfügige Beiträge zahlen können.

Zu prüfen wäre, ob der Raum zusätzlich durch freiberufliche Musiklehrer/innen für Unterricht genutzt werden kann. Zielgruppe sind dabei vorwiegend ältere Jugendliche oder Erwachsene. Für Schulkinder wird der Musikunterricht vorzugsweise direkt in den Schulen angeboten, um zusätzliche Wege zu vermeiden.

### ***Musikschule***

Die Musikschule Johann S. Bach ist derzeit Nutzerin u.a. im Kopernikus-Gymnasium. Als städtische Einrichtung zahlt sie allerdings keine Miete und würde sich einen anderen Standort suchen, wenn Mietkosten anfallen. Die Situation würde sich ändern, wenn das Schulverwaltungsamt Miete verlangen würde.

Die Musikschule sieht Bedarf nach freien Räumen am frühen Nachmittag und Bedarf für Probenräume. Beides könnte im Kopernikus-Gymnasium flexibler realisiert werden als in Gebäuden mit laufendem Schulbetrieb.

#### **4.2.7 Internetcafé/Computerkurse**

Es gibt das Angebot einer Privatperson, ein Angebot für Computer- und Internetnutzer zu schaffen. Der Interessent verfügt selbst über einen Internet-Server und würde Hard- und Software für 6-10 Computer-Arbeitsplätze stellen. Benötigt wird ein entsprechend großer Raum, in welchem Kurse vom Kennenlernen von PC und Internet bis zum Programmieren angeboten werden sollen. Geeignet ist dieses Angebot sowohl für Jugendliche, aber auch für Erwachsene oder Ältere.

#### **4.2.8 Büro- und Hobbyräume**

Für Büroräume und Hobbyräume sind zur Zeit keine Flächen explizit vorgehalten worden. Wenn sich ein Bedarf artikuliert, könnten Restflächen angeboten werden, die nicht von den potenziellen Interessenten in Anspruch genommen werden.

#### **4.2.9 Wohnen auf dem Dach**

Für das Dachgeschoss schlagen wir vor, den mittleren Gebäudeteil zurückzubauen und an dieser Stelle eine Dachterrasse anzulegen, die zum Teil öffentlich und zum Teil zwei Loft-Wohnungen zugeordnet werden kann. Mit den Loffts wird die Multifunktionalität des Gebäudes betont: Arbeiten, Wohnen, Kultur und Erholung unter einem Dach. Da es keine vergleichbaren Angebote in Grünau gibt, dürfte die Vermietung kein Problem sein. Zu erwartende Mieteinnahmen sollen in die Gesamtfinanzierung des Objektes fließen. Zu klären ist daher, ob der Träger des Hauses zugleich Vermieter für die Loffts sein kann.



### **4.3. Konfliktfelder bei der Umnutzung**

#### **4.3.1 Mietkonditionen**

Für potenzielle Mieter richtet sich die Zu- oder Absage maßgeblich nach den den zu erwartenden Kosten. Die Ausgangssituationen sind dabei sehr unterschiedlich.

- Es gibt Vereine, die derzeit als Mieter andere Objekte nutzen, wie das Kreativzentrum und das Mütterzentrum ansonsten leerstehende Kindertagesstätten.
- Es gibt Einrichtungen wie die Musikschule und die Volkshochschule, die Schulräume kostenlos nutzen, für die sich aber mit der Erhebung einer Miete die Frage nach Alternativen zu Schulgebäuden stellt.
- Und es gibt Einrichtungen, die einen neuen Standort für zusätzliche Angebote suchen (wie Sportvereine oder Bildungsträger).

Am Beispiel vom Kreativzentrum Grünau lässt sich ein Konflikt beschreiben. Die Einrichtung zahlt monatlich eine Miete in Höhe von 4.500 DM an das Jugendamt. Wenn das Kreativzentrum die ehemalige Kindertagesstätte nicht nutzen würde, stünde sie leer. Die Vereinsmitglieder haben die Sanierung der Räume in Eigenleistung vorgenommen.

Sollte das Kopernikus-Gymnasium perspektivisch auf eine „schwarze Null“ hin vermietet werden können, würde das den Eindruck einer Ungleichbehandlung hervorrufen. Hier ist grundsätzlich zu klären, welche Strategie die städtischen Ämter beim Umgang mit Leerstand verfolgen.

#### **4.3.2 Kurzfristige Vereinsperspektiven**

Ein anderes Problem ist, dass einige potenzielle Nutzer ihre eigene Perspektive nicht über die nächsten drei Jahre abschätzen können. Besonders wenn sie voll über Zuschüsse der Stadt finanziert werden und die Lohnkosten durch Förderung des Arbeitsamtes getragen werden. Aussagen über die Jahresfrist hinaus können in diesen Fällen nicht erwartet werden.

#### **4.3.3 Schulentwicklung im WK 7**

Eine zentrale Frage für die Umnutzung ist die Perspektive der 92. Mittelschule - direkt hinter dem Gymnasium. Der Schulstandort wird erst im Jahre 2001 "präzisiert". Wenn die Schließung realisiert wird, steht 2004 die nächste Schule leer. Damit verändert sich die Situation der Planung grundlegend.

Es stellt sich die Frage, ob für eine zweite leerstehende Schule wieder neue Nutzer gefunden werden können und wie sich diese Nutzungen mit der im Kopernikus-Gymnasium in Einklang bringen lassen.

#### **4.3.4 Einordnung der Umnutzung in die Gesamtstrategie in Grünau**

Von einigen Gesprächspartner/innen sowie der Lenkungsgruppe wurde die Frage aufgeworfen, auf welcher strategischen Überlegung die Umnutzungspläne für das Kopernikus-Gymnasium basieren. Problematisch erscheint diese, weil zum einen auf dem nahe gelegenen Kasernengelände eine Mehrzweckhalle geplant ist und zum anderen auch noch andere Gebäude wie die 89 Mittelschule in absehbarer Zeit geschlossen werden.

Das bedeutet, dass es einer klaren Begründung für die Planungen bedarf. Für das Kopernikus-Gymnasium ist ein Konzept entstanden, das teilweise direkt auf den Bedarf im WK 7 bezogen ist. Ein großer Teil der Nutzungen ist jedoch bezogen auf den Standort variabel.

## **5 Betreiberkonzept**

### **5.1 Konzeptionelle Gedanken zur Trägerschaft**

Das längerfristige Funktionieren eines multifunktional genutzten Hauses erfordert eine aufwendigere Hausverwaltung als ein herkömmliches Mietshaus oder Bürogebäude. Folgende Aufgaben sind insbesondere zu bewältigen:

- die Geschäftsführung im engeren Sinn (diverse Vertragsabschlüsse (intern und extern), Betriebskostenverwaltung, Buchhaltung, Abschlüsse u.ä.)
- die Akquisition neuer Mieter
- die Betreuung der vorhandenen Mieter (Kontaktpflege, Bedürfniserfassung, Konfliktmanagement)
- die Organisation von Gebäudereinigung, Pflege der Außenanlagen, Reparaturen u.ä.
- die Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit (Arbeit an der corporate identity, Außenbild des Gebäudes, Präsenz in den lokalen Medien, Präsenz bei Stadtteilfesten u.ä. Veranstaltungen)

#### **5.1.1 Varianten für die Trägerschaft**

Folgende Varianten für die Trägerschaft haben wir in die Überlegungen einbezogen:

##### **A *Institution, die durch die Mieter gebildet wird***

Eine solche Institution kann erst zu Beginn der Nutzungsphase aufgebaut werden, da viele Mieter nicht langfristig feststehen. Ob die Mieter an einer solchen Konstruktion interessiert sind, ist jedoch fraglich, da sehr unterschiedliche Einrichtungen unter einem Dach versammelt sein werden.

Als Rechtsform bietet sich ein Verein an, da der finanzielle Gründungsaufwand deutlich geringer ist als bei einer GmbH und die Institution flexibler auf Mieterwechsel reagieren kann als wenn einer der Gesellschafter durch Wegzug ausfällt.

##### **B *Einer der Mieter tritt gleichzeitig als Hausverwalter und -manager auf***

Eine Variante hierfür bestünde im Falle des Einzugs des geplanten Quartiersservices. Es befindet sich jedoch noch in einem frühem Konzeptionsstadium, eine Umsetzung ist noch unsicher. Im Fall der bisher diskutierten Minimalvariante des Quartiersservice würde er nicht unbedingt selbst Mieter sein, könnte jedoch trotzdem als Trägerstruktur fungieren (siehe externes Management).

Eine Option des Konzeptes ist die Einbeziehung eines Universalraumes für öffentliche Veran-

staltungen unterschiedlicher Art. Hierfür wäre als Träger ein Veranstaltungsmanager notwendig. Dieser könnte zusätzlich die Funktion des Hausmanagers übernehmen. Die Verfügbarkeit ist jedoch fraglich, da ein solches Konzept möglicherweise besser in der geplanten Mehrzweckhalle (Kaserne) umgesetzt werden kann.

Theoretisch wäre dieses Modell mit weiteren potenziellen Mietern denkbar. Es sind derzeit jedoch keine Mieter im Gespräch, von denen zu erwarten ist, dass sie diese Aufgabe übernehmen könnten oder wollen. Im folgenden wird daher aus dieser Variantengruppe nur die Variante des Quartiersservice weiter diskutiert.

## **C Externes Gebäudemanagement**

Mögliche Einrichtungen in Grünau wären z.B.:

- KOMM e.V. (Bereitschaft liegt vor)
- Quartiersservice (Verfügbarkeit unklar, s.o.)
- Management der geplanten Mehrzweckhalle (mit möglicherweise erheblicher Zeitverzögerung verfügbar, Interesse an der Übernahme dieser zusätzlichen Aufgabe fraglich)

Für die Begleitung der Umnutzung weiterer vakanter öffentlicher Gebäude in Grünau könnte aber auch eine Managementgesellschaft/verein extra gebildet werden, die dann mindestens fünf solche Einrichtungen übernehmen sollte.

Daneben wäre eine offene Ausschreibung an Hausverwaltungsfirmen denkbar.

## **Empfehlungen**

Für die weitere Diskussion der Varianten werden folgende Möglichkeiten einbezogen (siehe Anlage 8):

- Variante 1: Trägergesellschaft der Mieter (Verein)
- Variante 2: neuer Quartiersservice
- Variante 3: KOMM e.V. als Variante für einen ansässigen Grünauer Verein
- Variante 4: neue Management-Gesellschaft für mehrere Immobilien mit ähnlicher Aufgabenstellung

Die Variante der Ausschreibung an eine vorhandene Hausverwaltungsgesellschaft wird als Notvariante angesehen. Von einer solchen Gesellschaft wäre die Übernahme der Kernaufgabe der Geschäftsführung des Hauses zu erwarten. Weitergehende Funktionen (wie z.B. lokale Öffentlichkeitsarbeit oder intensive Mieterkontakte mit der Möglichkeit des flexiblen Reagierens auf den vorhandenen Bedarf) setzen eine starke Identifikation der Verwaltung mit dem Gebäude voraus, was nur von einem örtlichen Träger im erforderlichen Umfang erwartet werden kann.

Nach Abwägung der verschiedenen Varianten scheidet nach unserer Empfehlung zunächst die Variante 1 aus. Ein Trägerverein (oder andere Rechtsform) der Mieter sollte nur gewählt werden, wenn die künftigen Mieter dies ausdrücklich wünschen. Die Erfahrungen mit dem Verein „Haus der

Demokratie e.V.“ zeigen, dass der Hausverein ein reines Zweckbündnis ist, in dem sich die Mitglieder nur dann engagieren, wenn es für die Zukunft des Hauses existenziell notwendig ist (aber auch dann gibt es für viele auch die Alternative des Auszuges). Die Geschäftsführung eines solchen Vereins wird schnell sich selbst überlassen. Außerdem sind die Kosten einer solchen Variante nur dann tragbar, wenn es gelingt, eine Person für die Geschäftsführung zu finden, die diese Aufgabe als eine neben anderen wahrnimmt.

Die Varianten 2 und 3 müssen sehr pragmatisch aufgrund der sich anbietenden personellen Konstellation beurteilt werden. Da dies bei Variante 2 derzeit nicht eingeschätzt werden kann, sollte diese Variante zurückgestellt werden.

Die Variante 4 ist vergleichsweise aufwendig in der Vorbereitung, besitzt jedoch die größten Stärken in der langfristigen Arbeit, gerade dann, wenn mehrere öffentliche Gebäude in Grünau umgenutzt werden sollen.

Zunächst sollte eine Lösung im Sinne der Variante 3 angestrebt werden, um den Umnutzungsprozess ohne Zeitverzug managen zu können. Mittelfristig halten wir die Umsetzung der Variante 4 für tragfähiger. Diese könnte sich (neben einer völligen Neugründung) aber auch durch die Ausgründung eines Geschäftsbetriebes aus einem bestehenden Verein ergeben.

## **5.2 Betriebskostenkalkulation**

Zur Kalkulation der möglichen Betriebskosten wurde zunächst auf die derzeitige Kostenstruktur zurückgegriffen (Abrechnungsdaten vom Schulverwaltungsamt). Zu allen Kostenarten wurde dabei eine Abschätzung vorgenommen, wie sich der Verbrauch bzw. die Inanspruchnahme durch die neue Nutzung verändert.

Eine wesentliche Grundannahme bildete die bauliche Sanierung des Gebäudes, die vor allem auf die Kosten für den Raumwärmebedarf erhebliche Auswirkungen haben wird. Gerade in diesem Segment, das den größten Einzelposten darstellt, können unabhängig von Nutzungsveränderungen mindestens 50 % der bisherigen Kosten gespart werden - jedoch nur, wenn eine moderne Sanierung mit hohem Wärmeschutzstandard durchgeführt wird.

Daneben werden erhebliche Einsparungen bei der Gebäudereinigung zu verzeichnen sein, da nur noch ein relativ kleiner Teil der Flächen zentral gereinigt werden muss und der Verschmutzungsgrad geringer sein wird.

Kostenerhöhungen kommen dadurch zustande, dass für das Gebäudemanagement bzw. die Verwaltung Kosten explizit auftauchen, die bisher zwar in der Stadtverwaltung auch entstanden sind, die aber nicht gebäudebezogen erfasst werden.

Unter der Annahme einer vollständige Vermietung reduzieren sich die Betriebskosten gegenüber der jetzigen Situation von ca. 7,40 DM auf knapp 3,60 DM pro Quadratmeter. Werden jedoch nur die Hälfte aller Räume vermietet, steigen die Kosten für die vermieteten Räume wieder auf fast sechs Mark an (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Darstellung der einzelnen Kostenprognosen (alle Kosten in DM pro Jahr)

Position	derzeitige Kosten (1998)	geschätzte Kosten bei voller Vermietung	geschätzte Kosten bei 50 % Vermietung	Erläuterung
Fernwärme	118.000	60.000	42.000	Die Kosten lassen sich durch bauliche Verbesserungen beim Wärmeschutz wesentlich senken. Eine Halbierung ist hier eine eher vorsichtige Schätzung.
Elektro	12.500	5.000	5.000	In die Betriebskosten fließt nur noch die Treppenhausbeleuchtung ein, der Rest ist durch die Mieter separat zu tragen.
Wasser/ Abwasser	3.800	5.000	3.000	Der derzeitige Verbrauch liegt vor allem bei den Toiletten. In Abhängigkeit von der konkreten Nutzung könnte es zu Verbrauchssteigerungen kommen.
Müll	1.400	2.000	1.000	Hier wird ebenfalls ein größeres Müllaufkommen durch die neuen Nutzungen im Vergleich zum Schulbetrieb angenommen.
Gebäude- reinigung	98.000	30.000	25.000	Die Reinigung bezieht sich nur noch auf Treppenhäuser, öffentliche Gänge und öffentliche Toiletten. Auch der Verschmutzungsgrad und damit evtl. die Häufigkeit notwendiger Reinigungen dürfte abnehmen.
Bauliche Unterhaltung	26.500	20.000	15.000	Die Beanspruchung des Gebäudes dürfte etwas zurückgehen. Außerdem werden in den ersten Jahren nach der Sanierung Reparaturen in geringerem Umfang als derzeit anfallen.
Technische Unterhaltung	29.000	15.000	10.000	Die Unterhaltung bezieht sich in der Nachnutzung nur noch auf die Haustechnik, nicht mehr auf technische Ausrüstung für den Schulbetrieb.
Gärtnerische Unterhaltung	300	1.000	1.000	Der Betrag wurde auf volle tausend Mark aufgerundet.
Grundbesitz- abgabe	1.000	1.000	1.000	
Verwaltung/ Management	keine Angaben	20.000	20.000	Ausgegangen wird von einer durch die Nutzer getragenen Management-Stelle, wobei hier eine Person für drei vergleichbare Objekte (z.B. drei Schulen in Grünau) verantwortlich sein sollte, so dass hier nur die Kosten zu einem Drittel anfallen.
<b>Summe</b>	<b>338.000</b>	<b>160.000</b>	<b>123.000</b>	

<b>Position</b>	<b>derzeitige Kosten (1998)</b>	<b>geschätzte Kosten bei voller Vermietung</b>	<b>geschätzte Kosten bei 50 % Vermietung</b>	<b>Erläuterung</b>
Miet- einnahmen	-	18.000	9.000	unter der Annahme, dass das dritte OG in der Mitte abgebrochen wird und an den Seiten zwei große Wohnungen entstehen, Kaltmiete 4 DM/m <sup>2</sup>
<b>Differenz</b>	<b>338.000</b>	<b>142.000</b>	<b>114.000</b>	
<i>nutzbare/ vermietbare Geschossfläche</i>	<i>3.800 m<sup>2</sup></i>	<i>3.300 m<sup>2</sup></i>	<i>1.650 m<sup>2</sup></i>	
<b>Kosten (DM/m<sup>2</sup> und Monat)</b>	<b>7,41</b>	<b>3,58</b>	<b>5,78</b>	

## 6 Maßnahmenplan für die weitere Vorbereitung der Umnutzung

Maßnahme	Handlungsträger	Zeitraum
definitive Klärung der politischen Randbedingungen für die Umnutzung („schwarze Null“, einheitliche Modalitäten der Kostenverrechnung zwischen städtischen Einrichtungen sowie zwischen der Stadt und von der Stadt geförderten Einrichtungen)	Stadt	Frühjahr 2000
Durchführung von vertiefenden Abstimmungen mit potenziellen Mietern bzw. deren Trägern (Theatrum/Kulturamt/Jugendamt, Volkshochschule, Volkssolidarität, interessierte Sportvereine, Modalitäten der Jugendarbeit)	künftiges Gebäudemanagement + bisherige Beauftragte (ersatzweise nur Beauftragte)	Mai bis September 2000 Klärung aller grundsätzlichen Fragen
Vorstellung der gereiften Nutzungskonzeption in einem Bürgerforum im Stadtteilladen	künftiges Gebäudemanagement (ersatzweise Beauftragte)	Sommer 2000
bauliche Planung und Projektierung	beauftragtes Architekturbüro	Sommer 2000 bis Ende 2000, Ergänzung von Details I. Halbjahr 2001
Konkretisierung der baulichen Anforderungen der wichtigsten Mieter in Abstimmung mit dem beauftragten Architekten	Koordination durch künftiges Gebäudemanagement (ersatzweise Beauftragte)	II. Halbjahr 2000
Ausschreibung der Werkstattbereiche an Handwerkerfirmen, Abstimmung mit AfWifö, UGB, HWK	künftiges Gebäudemanagement (ersatzweise Beauftragte)	Ende 2000
Beantragung von Fördermitteln für den Umbau	Stadt	Anfang 2001
Beginn des Umbaus	beauftragte Firmen und Büros	Sommer 2001
Erarbeitung eines Marketingkonzeptes für die Start- und Nutzungsphase (Name, CI, Präsenz bei öffentlichen Veranstaltungen in Grünau, Berichte im Grün-As und lokalen Medien,...)	künftiges Gebäudemanagement in Zusammenarbeit mit den künftigen Mietern	2001
Gewinnung zusätzlicher Mieter für die noch freien Flächen, u.a. Ausschreibung der Gastronomie	künftiges Gebäudemanagement	I. Halbjahr 2002

Es wird empfohlen, relativ bald den Stand der Planungen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Stadtverwaltung transparent zu machen und die Bewohner/innen des WK 7 in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen.