

## LETTER OF INTENT (LOI)

# ÜBER DIE ENTWICKLUNG EINES STADTTEIL-, SPORT- UND KULTURZENTRUMS

## AUF DEM AREAL DER SCHULE BERNE AN DER LIENAUSTRASSE

zwischen

**1. der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch Senator Dr. Andreas Dressel,  
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg**

nachfolgend „FB“ genannt

**2. dem Bezirksamt Hamburg-Wandsbek  
Schloßstraße 60, 22041 Hamburg**

nachfolgend „BA-W“ genannt

**3. dem Turn- und Sportverein Berne e.V.  
vertreten durch den Vorstand  
Berner Allee 64a, 22159 Hamburg**

nachfolgend „tus BERNE“ genannt

**4. dem KuBiZ e.V.,  
Kultur- und Bildungszentrum Schule Berne e.V.  
vertreten durch den Vorstand  
Berner Allee 76, 22159 Hamburg**

nachfolgend „KuBiZ Berne“ genannt

**5. der fux eG  
vertreten durch den Vorstand  
Zeiseweg 9, 22765 Hamburg**

nachfolgend „fux eG“ genannt

## OBJEKT - OBJEKT UND AUSGANGSLAGE

Die steg Hamburg mbH wurde vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) beauftragt, das Entwicklungspotenzial des ehemaligen Schulgebäudes an der Lienaustraße in Verbindung mit den umliegenden Flächen zu prüfen und in diesem Zusammenhang für die Schule Berne mit allen Beteiligten vor Ort ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das alle einbindet und sich wirtschaftlich trägt (nachfolgend „das Projekt“).

Die im Jahr 1929/1930 nach den Plänen von Fritz Schumacher errichtete und leerstehende Schule Berne bietet im Rahmen der Neuentwicklungen im Umfeld des Schulgeländes Potenzial für die Einrichtung einer neuartigen Infrastruktur mit unterschiedlichen quartiersbezogenen Nutzungen und damit den Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes. Seitens der Stadt Hamburg gibt es das Bestreben, den Standort weiterhin als zentralen Ort für das Gemeinwesen im Stadtteil zu erhalten und aufzuwerten.

Dazu wurde in Zusammenarbeit mit der fux eG dem KuBiZ e.V. und dem tus BERNE im ersten Halbjahr 2020 ein Konzept für die kooperative Nachnutzung der Schule sowie für die angrenzenden Sportflächen entwickelt.

Basierend auf der vorliegenden Grobkonzeption (Stand Juni 2020, Anlage 1), streben die Parteien an, ein Stadtteil-, Sport- und Kulturzentrum im bestehenden Schulgebäude sowie auf den angrenzenden Sportflächen zu entwickeln, umzusetzen und langfristig sicherzustellen. Zu diesem Zweck beabsichtigen die unterzeichnenden Parteien, die Projektentwicklung und Vertragsverhandlungen zur Beplanung und zum Betrieb des Schulgebäudes an der Lienaustraße und umliegender Flächen auf Grundlage der bisher erzielten Ergebnisse und den in diesem LOI genannten Prämissen weiter voranzutreiben, entsprechende Verträge vorzubereiten, der Bürgerschaft, sowie auf Seiten der fux eG der Mitgliederversammlung der fux eG (Zustimmungsvorbehalt) zur Beschlussfassung vorzulegen und bei entsprechender Zustimmung abzuschließen. Die Parteien beabsichtigen folgende bisher erarbeitete und verhandelte Inhalte weiter voranzutreiben:

### 1. BETEILIGTE

Die fux eG hat langjährige Erfahrung mit ihrem Verwaltungs- und Finanzierungsmodell der Genossenschaft sowie Erfahrungen mit Selbstverwaltung, Finanzierung und der sukzessiven Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.

Die fux eG soll als Trägerin fungieren, Erbbaurechtsnehmerin werden und die Räumlichkeiten finanziell, betrieblich, organisatorisch und mit Dach und Fach verantworten. Die fux eG soll dabei als Sanierungs- und Bauträgerin auftreten. Das vorrangige Ziel der Genossenschaft ist die Bereitstellung von Infrastrukturen, die solche Voraussetzungen für kommunale Gemeinwesen ermöglichen und gewährleisten. Im Besonderen ist es das Interesse der Genossenschaft, spekulationsbefreiten Grund und Boden sowie Gebäude bei dauerhafter Mietsicherheit vorzuhalten und weitere Flächen und Gebäude aus dem Immobilienmarkt herauszunehmen und für diese Zwecke nutzbar zu machen. Aus diesem Grund schafft sie solidarische, sozialverträgliche und gemeinwirtschaftliche Formen der ökonomischen Zusammenarbeit und Koexistenz. Sozial günstige Mieten und aktive Teilhabe am gesellschaftlichen und politischen Leben sind dafür wesentliche Voraussetzungen.

KuBiZ e.V. Berne ist ein gemeinnütziger Verein mit derzeit 120 Mitgliedern, der sich im Sommer 2018 nach der Schließung des Grundschulstandortes mit dem Ziel gegründet hat, den Ort als Zentrum des lebendigen Gemeinwesens zu erhalten und aus dem Stadtteil heraus neu zu beleben.

Berne versteht sich dabei als Motor und wichtiges Netzwerk vor Ort in Kooperation mit vorhandenen Trägern und Institutionen im Stadtteil. Der Verein setzt sich dafür ein, dass das ehemalige Schulgebäude wieder für die Berner Bevölkerung und von der Berner Bevölkerung genutzt werden kann. Insbesondere die Förderung der Kunst und Kultur und der Bildung im Stadtteil Farmsen-Berne und Umgebung ist ein Kernanliegen von KuBiZ e.V.

Der tus BERNE ist ein Großsportverein im Nord Osten Wandsbeks mit über 95-jähriger Geschichte. Über 3.300 Menschen treiben hier Sport in 30 Abteilungen und über 250 Sportangeboten, davon über 1.300 Kinder und Jugendliche. Für den Stadtteil Farmsen-Berne, insbesondere im Quartier, ist der tus BERNE ein fester Bestandteil und lokal verwurzelt mit Schulen, Kitas, Feuerwehr, Polizei etc.. Der tus BERNE nutzt 21 Sportstätten im Viertel, davon sechs in Eigenregie. Dort werden mehr als 340.000 Sportstunden jährlich durchgeführt, ebenso werden große Sportveranstaltungen und Vereinsfeste für das ganze Quartier, auch große kulturelle Veranstaltungen in Zusammenarbeit zum Beispiel mit dem Kulturverein Berner Schloss e.V. ausgerichtet.

Der tus BERNE soll Nutzer des gesamten Erdgeschosses inklusive Sporthalle werden und hier seine Geschäftsstelle einrichten. Im weiteren Prozess wird die Umsetzung durch eine Gebrauchsüberlassung oder einen Pachtvertrag für mindestens 20 Jahre geprüft. Zudem soll der tus BERNE Eigentümer und Betreiber der Einfeldsporthalle mit Multifunktions- und Pokerraum sowie Umkleiden und Nebenflächen als Neubau werden.

## 2. KONZEPT - PROJEKT

Das Projekt greift wichtige Entwicklungen im Rahmen der Veränderung im Quartier auf und schafft einen Begegnungsort, der generationsübergreifend und offen für Diversität und Vielfalt ist. Die Nutzungsvielfalt und die Offenheit des Konzeptes bilden die Grundlage für echte Teilhabe aller Menschen. Damit wird das Gebäude zu einem Sozialraum, an dem Inklusion gelebt wird. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag für ein tolerantes Gemeinwesen und gegen Ausgrenzung. Neu ist auch der Nutzungsmix aus Kultur, Sport, Gesundheit, Bildung und Kita, wodurch Bestehendes sinnvoll ergänzt und notwendige neue Angebote geschaffen werden. Durch die soziale und kulturelle Anreicherung entsteht zusammen mit dem verbesserten Sportangebot ein dynamischer Ort, der in der Lage ist, die verschiedenen gesellschaftlichen Bereiche zu verbinden. Dabei kann auch auf die vielfältigen Netzwerke von Institutionen, Vereinen und Akteur\*innen in Berne zurückgegriffen werden. Zusammen mit der vielfältigen Nutzung hat der Ort großes Potenzial für soziale und kulturelle Synergieeffekte:

- die inhaltliche Verschränkung und attraktive Angebotsstruktur in den Bereichen Bildung, Kultur, Sport und Kita
- die gemeinsame Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten,
- finanzielle Einsparungen und Querfinanzierungen.

Das Nutzungskonzept geht sehr behutsam mit der denkmalgeschützten Bausubstanz um und passt sich der Gebäudestruktur an. Zudem bleibt das Gebäude durch die geplante kulturelle und soziale Funktion Bestandteil der Stadtteil-Öffentlichkeit – eine Kontinuität, die seine Bedeutung als historisches Zeugnis unterstützt, und zugleich in seiner Nutzung zeitgemäß weiterentwickelt.

Öffentlich nutzbare Flächen wie Gastronomie, Ausstellungsflächen und Gemeinschaftsflächen sind von tus BERNE und KuBiZ jeweils vorgesehen und im weiteren Prozess von tus BERNE und KuBiZ Berne konkretisiert.



nd zur Nachnutzung der Schule soll eine Neuerstellung einer Sporthalle mit Multifunktionsraum - durch den tus verantwortlich betrieben - entstehen. Gleiches gilt für das Vorhaben einer inklusiven Bewegungs-Kita, die von der AWO betrieben werden soll und für die eine Kooperation mit dem tus BERNE vorgesehen ist.

Eine Rückkopplung der Konzeption hat am 22. Januar 2020 in einer öffentlichen Dialogveranstaltung stattgefunden. Erste Ideen für die Entwicklung der Flächen wurden vorgestellt. An vier Thementischen konnten Interessierte mit den Planerinnen und Planern ins Gespräch kommen und ihre Ideen und Anregungen einbringen. Die Thementische umfassten die Themen Denkmalschutz, Kultur und Sport, Wohnungsbau sowie Mobilität und Bäume. An einer zusätzlichen Station wurde den Teilnehmenden Hintergrundinformation zum Verfahren gegeben. Rund 200 Interessierte aus dem Stadtteil nahmen an der Veranstaltung teil, die von Experten\*innen u.a. aus dem Bezirksamt Wandsbek, dem Denkmalschutz Amt, dem KuBiZ Berne, dem tus BERNE sowie der steg Hamburg begleitet wurde. Die Ergebnisse sind in das Konzept eingeflossen.

### **3. FINANZIERUNG**

Die Sicherstellung der Finanzierung ist eine vorauslaufende Bedingung für die Realisierung des Projektes. Die Finanzierung der investiven Maßnahmen - und damit die langfristige Sicherung eines wirtschaftlichen Betriebs mit bezahlbaren Mieten - soll im Wesentlichen mit Erlösen der Grundstücksentwicklung Am Stühm-Süd, Lienustraße und Tonndorferstraße, die zur Hebung von Wohnungsbaupotenzialen vom LIG eingebracht und in dessen Auftrag von der steg Hamburg mbH entwickelt werden, erfolgen.

Zudem wurden seitens steg Gespräche mit dem Hamburger Sportbund geführt, die bereits Sportförderungsmittel in Aussicht gestellt haben. Darüber hinaus sollen Eigen- und weitere Fördermittel eingesetzt werden.

Als spätere Erbaurechtsnehmerin ist die fux eG vorgesehen. Diese soll das Schulgebäude sanieren, instandhalten und finanziell verantworten. Die Finanzierung soll durch Pacht/Mietzahlungen und den Erwerb von Genossenschaftsanteilen erfolgen. Der tus BERNE soll als Pächter/Mieter des Erdgeschosses und für die Nutzung der Sporthalle im Schulgebäude lediglich eine Kostenmiete 2 für Instandhaltung aufbringen. Der Verein KuBiZ soll Pächter/Mieter der Obergeschosse werden.

Vorgesehen ist auch, dass die beteiligten Akteur\*innen KuBiZ e.V. und ggf. der Verein Waldameisen der Genossenschaft fux eG beitreten und darüber die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen sichergestellt wird. Der tus BERNE e.V. soll durch seinen eigenständigen Pacht-/Mietvertrag von Zahlungen etwaiger Genossenschaftsanteile frei bleiben.

Zur Durchführung der avisierten Teil-Projekte Schule Berne und Sportneubau müssten die Vereine tus BERNE und KuBiZ ggf. weitere Unternehmungen gründen.

Zwischen den Parteien wird klargestellt und vereinbart, dass die Erreichung der Wirtschaftlichkeit sowohl des Finanz- als auch des Nutzungskonzeptes unbedingte Voraussetzung für eine Realisierung des Projektes ist. Vor diesem Hintergrund einigen sich die Parteien, während der Laufzeit des Projektes - soweit wirtschaftlich zumutbar - sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, um das gemeinsame Ziel zu erreichen.

Rahmen einer Realisierung in den Jahren 2021/2022 abgerufen werden.

#### 4. BEIRAT

Es soll sowohl ein Beirat für die Entwicklungsphase des Projektes („Entwicklungsbeirat“) als auch ein dauerhaft agierender Beirat für den Betrieb eingerichtet werden. Beide Gremien beziehen sich auf das Gesamtvorhaben bestehender Schulgebäude (inkl. Nebengebäude), Sportneubau und Außenflächen. Der Wohnungsbau ist davon ausgenommen.

Der **Entwicklungsbeirat** soll sich mit allen relevanten Themen für die Entwicklung eines dauerhaft tragfähigen Nutzungs- und Betriebskonzeptes und dessen bauliche Umsetzung vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierungsmöglichkeiten auseinandersetzen. Das Nutzungs- und Betriebskonzept sowie weitere flankierende Festlegungen sollen durch Träger\*in und Nutzer\*innen in der Entwicklungsphase erarbeitet werden, durch den Entwicklungsbeirat gefördert und alsdann als Handlungsrahmen für die weitere Umsetzung sowie den späteren den Betrieb begleitenden dienen. Konzept und inhaltliche Ausrichtung des Projektes sollen in den Erbpachtvertrag einfließen und werden dauerhaft verbindlicher Handlungsrahmen.

Die Beteiligung des Stadtteils/der späteren weiteren Nutzer\*innen am Entwicklungsprozess (auch zur inhaltlichen Rezeption der neuen Einrichtung) soll durch KuBiZ Berne im Rahmen der professionell begleiteten Prozessentwicklung, Nutzung und Entwicklung des Areals sichergestellt werden. Dazu soll ein durch KuBiZ Berne konzipierter und organisierter Beteiligungsprozess aufgesetzt werden. Der Verein wird die Ergebnisse in die Beiratssitzungen einbringen und vertreten. Anliegen entsprechend. Für den Prozess sollen KuBiZ Berne Räumlichkeiten in der Schule zur Verfügung gestellt werden.

Der Entwicklungsbeirat soll sich aus Vertreter\*innen, der Finanzbehörde, des LIG, des Bezirks, der fux eG, KuBiZ sowie der Stadt BERNE zusammensetzen. Wenn es zur zeitnahen Vorabstimmung für parlamentarische Gremien notwendig sein kann, können in erforderlichem Umfang Abgeordnete der jeweiligen Ebene hinzugezogen werden. Expert\*innen z.B. für bautechnische Themen werden nach Bedarf beratend hinzugezogen, sind aber keine festen Mitglieder des Beirates. Die Organisation und inhaltliche Begleitung des Beirats (durch die steg) soll sichergestellt werden.

Mit Betriebsstart soll ein **dauerhaft agierender den Betrieb des Stadtteil-, Sport- und Kulturzentrums begleitender Beirat** eingesetzt werden. Dieser soll die Umsetzung des im Entwicklungsprozess erarbeiteten Nutzungs- und Betriebskonzeptes und damit den zweckentsprechenden Einsatz der zur Verfügung gestellten öffentlichen Fördermittel und Sponsoringzuschüsse absichern. Das Nutzungs- und Betriebskonzept soll dabei als handlungsleitende Maßgabe des Beirats dienen, für die Laufzeit für Nutzungsbindungen von vorst. 30 Jahren.

Die Zuständigkeiten des Beirats sollen sich auf Information, Beratung und Schlichtung beziehen. Er soll keine Entscheidungshoheit im Tagesgeschäft und in Bezug auf konkrete Miet- und Nutzungsverträge haben, er soll informiert werden und beraten.



... als Schlichter zwischen Träge\*in, Nutzer\*innen, Pächter\*innen soll dem Beirat erst in zweiter Instanz zukommen, soweit andere Verfahren der Schlichtung keinen Erfolg haben sollten.

Der Beirat soll zu einem lfd. und engen Miteinander zwischen Träger\*innen, Vereinen, Verwaltung und Politik beitragen. Er soll sich aus neun stimmberechtigten Mitgliedern zusammensetzen. Vorgesehen ist, dass der Bezirk fünf Mitglieder (drei bis vier Vertreter\*innen der Bezirksversammlung Wandsbek und ein bis zwei Vertreter\*innen des Bezirksamtes) entsendet. Weitere vier Mitglieder sollen aus dem Stadtteil und fachlichen Kontext bestellt werden. Dies können insbesondere Nutzer des Gebäudes, andere gemeinnützige Organisationen oder Gewerbetreibende sein. Es können weitere beratende Mitglieder bestellt werden. Die genaue Konfiguration soll im weiteren Prozess entwickelt werden und ist im Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

## **5. VERTRAULICHKEIT**

Die Parteien vereinbaren weiterhin die Vertraulichkeit zu wahren, soweit dies möglich und gesetzlich zulässig ist.

## **6. SONSTIGES**

Dieser LOI beinhaltet das gegenwärtige gemeinsame Verständnis zwischen den Parteien bezüglich des Abschlusses der für eine Realisierung des Projektes beabsichtigten und erforderlichen Verträge. Er verpflichtet jedoch keine der Parteien zum Abschluss dieser Verträge. Überdies sind jegliche Ansprüche im Zusammenhang mit diesem LOI, insbesondere auch aus culpa in contrahendo (§§ 311 Abs. 2 i.V.m. § 280 BGB), ausgeschlossen. Jede Partei trägt die ihr entstandenen und/oder noch entstehenden Kosten in Bezug auf diesen LOI selbst.

Änderungen dieses LOI, einschließlich Änderungen dieser Schriftformbestimmung, bedürfen der Schriftform oder einer schriftlichen Bestätigung.

Sollte eine der Regelungen dieses LOI ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder undurchführbar sein oder als nichtig, unwirksam oder undurchführbar gelten, berührt dies die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Vorschriften des LOI nicht. Eine solche nichtige, unwirksame oder undurchführbare Vorschrift gilt, soweit gesetzlich zulässig, durch eine wirksame und durchsetzbare Vorschrift als ersetzt, die der wirtschaftlichen Absicht und dem Zweck der nichtigen, unwirksamen oder undurchführbaren Vorschrift am nächsten kommt. Das Gleiche gilt entsprechend für Lücken dieses LOI.

*Anlage 1: Grobkonzeption (Stand: Juni 2020)*

den 21.10.2020

Andreas Dressel - Senator der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg  
und Vorsitzender des Verwaltungsrates des LIG

Thomas Ritzenhoff - Bezirksamtsleiter Bezirk Wandsbek

██████████ Vorstand - tus BERNE

██████████ Vorstand - tus BERNE

██████████ Vorstand - KuBiZ e.V.

██████████ Vorstand - KuBiZ e.V.

██████████ Vorstand - fux eG

██████████ Vorstand - fux eG