



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 5 1 - 0 0 3 3**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VII/51 i.V.m. IV/64

Förderprogramm Soziale Stadtplus Schelmengraben: Neubau des Stadtteilzentrums -  
Ausführungsvorlage

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input type="radio"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Manjura

Möricke

Stadtrat

Stadträtin

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz

Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 1.355.077,00  
 in %: 7,10

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	zu. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2017	51 Soziale Stadtplus	5.094.800		5.094.800	I.03749.216	842200	Hochbau Neubau STZ Schelmengraben
x		2017	51 Soziale Stadtplus	288.000		288.000	I.03749.216	842200	Abbruchmaßnahmen STZ
x		2017	51 Soziale Stadtplus	-3.444.992		-3.444.992	I.03749.121	841320	Erträge Bund/Land Fördermittel ca. 64 %
x		2018	51 Soziale Stadtplus	2.100.000		2.100.000	I.03749.216	842200	Hochbau Neubau STZ Schelmengraben
x		2018	51 Soziale Stadtplus	-1.344.000		-1.344.000	I.03749.121	841320	Erträge Bund/Land Fördermittel ca. 64 %
x		2019	51 Soziale Stadtplus	535.500		535.500	I.03749.216	842200	Hochbau Neubau STZ Schelmengraben
x		2019	51 Soziale Stadtplus	81.000		81.000	I.03749.216	842200	Abbruchmaßnahmen STZ
x		2019	51 Soziale Stadtplus	1.002.600		1.002.600	I.03749.216	842200	Freifläche STZ
x		2019	51 Soziale Stadtplus	-1.036.224		-1.036.224	I.03749.121	841320	Erträge Bund/Land Fördermittel ca. 64 %
x		2020	5104 nichtförderfähige Kosten STZ	256.200		256.200	wird noch angelegt		Nicht förderfähige Kosten STZ ,öffentl. Erschließung, Fernmelde.-Informations.-Nutzerspezifische Anlagen, Gebäudeautomation
<b>Summe einmalige Kosten 2017-2020:</b>				<b>3.532.884</b>		<b>3.532.884</b>			

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: Das veranschlagte Budget bei dem Topfprojekt Soziale Stadtplus Schelmengraben I.03749 wird nur bis zur Höhe der geförderten Gesamtkosten für die Teilprojekte Hochbau, Freifläche und Abbruch in Anspruch genommen. Die Abwicklung der Hochbau-Neubaumaßnahme erfolgt über das SAP Projekt I.04464 51 Soziale Stadtplus STZ Schelmengraben Neubau. Für Abbruch, Freifläche und die nicht förderfähigen Kosten werden noch SAP-Projekte angelegt.

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0222 vom 14.07.2016 wurde dem Neubau des Stadtteilzentrums Schelmengraben im Rahmen des Bund-Land-Förderprogramms Soziale Stadtplus grundsätzlich zugestimmt.  
Der nun vorliegenden Entwurfsplanung soll zugestimmt und somit die Ausführung der Maßnahme auf dieser Basis beschlossen werden.

### **Anlagen:**

1. **Beschluss Nr. 0222 vom 14.07.2016**
2. **Entwurfspläne**
3. **Rahmenterminplan**
4. **Raumprogramm Stadtteilzentrum Schelmengraben**
5. **Kostenberechnung des Hochbauamtes**
6. **Baufachliche Prüfung WI-Bank**
7. **Plausibilitätsprüfung und Stellungnahme Revisionsamt**

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1 Mit Beschluss Nr. 0222 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2016 wurde dem Neubau des Stadtteilzentrums zugestimmt (Anlage 1).
  - 1.2 Die Entwurfsplanung für den Neubau und die Freiflächen unter der Projektsteuerung des Hochbauamtes ist abgeschlossen (Anlage 2).
  - 1.3 Die Baumaßnahme kann gemäß beigefügtem Rahmenterminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden (Anlage 3).
  - 1.4 Das Raumprogramm vom 16.08.2017 war Grundlage der Entwurfsplanung und der baufachlichen Prüfung der WI-Bank (Anlage 4).
  - 1.5 Die Kosten für die Gesamtmaßnahme (Neubau, Abriss des Altgebäudes und Herrichtung der Freiflächen) liegen gemäß Kostenberechnung des Hochbauamtes nach Abschluss der Entwurfsplanung bei 9.358.100 EUR, gerundet 9.360.000 EUR (Anlage 5).
  - 1.6 Mit der baufachlichen Prüfung (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) der Hochbaumaßnahme vom 31.08.2017 wurden von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen (WI-Bank) Kosten in Höhe von 7.730.300 EUR als förderfähige Summe anerkannt (Anlage 6).
  - 1.7 Die nicht förderfähigen Kosten der Kostengruppe 400 wurden von dem Revisionsamt geprüft und plausibilisiert (Anlage 7).
  - 1.8 Im Haushalt 2017 und aus Haushaltsresten stehen für die Hochbaumaßnahme Neubau Stadtteilzentrum Schelmengraben 5.094.800 EUR bei I.03749 zur Verfügung. Zum Haushalt 2018 wurden 2.100.000 EUR bei I.03749 und zum Haushalt 2019 535.500 EUR bei I.03749 angemeldet.
  - 1.9 Für die Freiflächenmaßnahme des Stadtteilzentrums Schelmengraben wurden die Gesamtkosten in Höhe von 1.002.600 EUR zum Haushalt 2019 bei I.03749 angemeldet.

- 1.10 Im Haushalt 2017 und aus Haushaltsresten stehen für die Abbruchmaßnahme 288.000 EUR bei I.03749 zur Verfügung. Zum Haushalt 2019 wurden 81.000 EUR bei I.03749 angemeldet.
- 1.11 Von den Gesamtausgaben in Höhe von 9.358.100 € sind 9.101.900 EUR förderfähig. Dieser Betrag wird für die Einzelmaßnahmen (Neubau, Abbruch und Freifläche) aus dem Förderprogramm Soziale Stadt*plus* mit ca. 64 % aus Bund/Land-Mitteln gefördert, das entspricht Erträgen von ca. 5.825.216 EUR.  
Der städtische Eigenanteil/Summe der einmaligen Kosten beträgt 3.532.884 EUR.  
Die Erträge aus Fördermitteln sind geplant bei I.03749.100 und betragen in Haushaltsjahren:  
2017 3.444.992 EUR  
2018 1.344.000 EUR  
2019 1.036.224 EUR.
- 1.12 Die Einrichtungskosten sowie die Umzugs- und Entsorgungskosten lassen sich zurzeit noch nicht beziffern. Die Anmeldung dieser Kosten erfolgt entsprechend aufgeteilt nach IM, GWG und CO zum Haushalt 2020/2021.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1 Der vorliegenden Entwurfsplanung für den Neubau vom 28.07.2017 und die Freiflächen vom 07.08.2017 sowie dem Abriss des Bestandsgebäudes wird zugestimmt.
- 2.2 Der Umsetzung der Baumaßnahme gemäß des beiliegenden Rahmenterminplans des Hochbauamtes vom 12.09.2017 wird zugestimmt.
- 2.3 Das Raumprogramm vom 16.08.2017 wird genehmigt.
- 2.4 Der Kostenberechnung des Hochbauamtes vom 20.09.2017 in Höhe von 9.358.100 EUR gerundet 9.360.000 EUR für die Gesamtmaßnahme (Neubau, Abriss des Altgebäudes und Herrichtung der Freiflächen) wird zugestimmt.
- 2.8 Dezernat VII/51 in Verbindung mit Dezernat IV/64 (Projektsteuerung) wird beauftragt, die Maßnahme umzusetzen.
- 2.9 Dezernat VII/51 i. V. m. Dezernat IV/64 wird beauftragt, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung und der Genehmigung des Haushalts 2018/2019, Aufträge zu erteilen.
- 2.10 Die haushaltsrechtliche Umsetzung obliegt Dezernat VI/20 in Verbindung mit Dezernat VII/51.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Das Gebäude des Stadtteilzentrums Schelmengraben weist erhebliche Mängel auf, die im Zusammenhang mit den starken Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen den Neubau notwendig machen. Dabei werden Mängel in Bezug auf Barrierefreiheit, Brandschutz, Wärmeschutz (Energieeffizienz), Schallschutz und Baumaterialien (asbesthaltige Fassade) behoben. Gleichzeitig wird das Gebäude den heutigen pädagogischen Erfordernissen in der stadtteilorientierten Arbeit mit Kindern, Jugendlichen und Familien angepasst (Bürgersaal, Bewegungshalle, Jugendzentrum, Werkstätten u. a.).

## **II. Demografische Entwicklung**

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

Der Schelmengraben ist konstant ein Stadtteil mit hoher sozialer Bedarfslage. Bis auf wenige Ausnahmen weist er in allen zur Sozialraumtypisierung verwendeten Belastungsindikatoren hohe Belastungswerte auf. Sehr häufig sind dies die höchsten Werte der Gesamtstadt (Wiesbadener Sozialraumanalyse, 2014).

Das Stadtteilzentrum Schelmengraben übernimmt in dieser Siedlung die Rolle eines Hauses der sozialen Arbeit und der soziokulturellen Angebote. Es hat eine herausragende Bedeutung für den Stadtteil, in dem ca. 6.000 Menschen leben (ohne die aktuell diskutierte Nachverdichtung).

## **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Die Barrierefreiheit wird im Neubau entsprechend der baurechtlichen Vorgaben berücksichtigt. Die Entwurfsplanung wurde diesbezüglich im Rahmen der baufachlichen Prüfung durch die WI-Bank geprüft.

## **IV. Ergänzende Erläuterungen**

*(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)*

Das Stadtteilzentrum Schelmengraben wurde 1983 errichtet und in Betrieb genommen. Es entspricht nicht mehr den heutigen baulichen Anforderungen und Richtlinien. Die Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Neubau wird als Ersatz für das bestehende Stadtteilzentrum geplant. Das Bestandsgebäude soll während der Bauzeit weiter betrieben und nach der Erstellung des Neubaus abgerissen werden.

Der neue Standort des Stadtteilzentrums am höhergelegenen Kreuzungsbereich Hans-Böckler-Straße und Karl-Marx-Straße wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage genehmigt. An diesem Standort wird das Gebäude mit seinen Funktionen und Inhalten als ein wahrnehmbarer Mittelpunkt der Siedlung Schelmengraben erkennbar.

Zur Karl-Marx-Straße und Hans-Böckler-Straße entstehen mit Einbeziehung des Straßenraumes Platzsituationen zum Gebäude hin, die die inhaltliche Zielsetzung des Stadtteilzentrums unterstützen helfen. Nach Osten zur Alexej-von-Jawlensky-Schule schließen öffentliche Freibereiche mit hoher Verweilqualität an das Stadtteilzentrum an.

Das Stadtteilzentrum übernimmt für die Siedlung Schelmengraben wichtige Funktionen der Sozialverwaltung als „Haus der sozialen Arbeit“. Darin wird für diesen Stadtteil mit besonderen Bedarfslagen von der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen über soziokulturelle Inhalte bis zur Schuldnerberatung ein breites Spektrum an sozialer Arbeit angeboten. Der anmietbare Bürgersaal ist für diese Siedlung der einzige Ort für Familienfeste, kulturelle Veranstaltungen und Gruppenangebote wie z. B. Tanz- und Musikgruppen, Informationsveranstaltungen und hat daher einen hohen Stellenwert.

Mit der Errichtung des Neubaus im Passivhausstandard werden zeitgemäße bauliche und energetische Standards, wie z. B. vorbeugender Brandschutz, Wärme- und Schallschutz sowie die bisher nicht vorhandene Barrierefreiheit hergestellt.

Durch die Aufnahme ins Bund-Land-Förderprogramm Soziale Stadt*plus* im August 2012 werden Maßnahmen im Stadtteil Schelmengraben zu rd. 2/3 durch dieses Programm gefördert. Den Komplementäranteil trägt die Kommune.

Zunächst wurde nur die Sanierung des Stadtteilzentrums geplant. Ein Kostenvergleich Sanierung - Neubau ergab jedoch, dass ein Neubau der Sanierungsmaßnahme vorzuziehen ist. Dies wurde mit

Beschluss Nr. 0222 der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2016 bestätigt.

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme (Neubau, Freiflächen und Abbruch Bestandsgebäude) liegen laut Kostenberechnung des Hochbauamtes vom 20.09.2017 bei 9.358.100 EUR gerundet 9.360.000 EUR. Die Gesamtmaßnahme setzt sich aus mehreren, separat geförderten Maßnahmen zusammen:

1. Hochbaumaßnahme
2. Freiflächenmaßnahme
3. Abbruchmaßnahme.

Die Kosten aller drei Maßnahmen setzen sich aus förderfähigen und nicht förderfähigen Kosten zusammen.

Dieser Vorlage ist als Anlage die baufachliche Prüfung der Hochbaumaßnahme durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen vom 31.08.2017 beigefügt. Geprüft wurden die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung.

Die förderfähigen Kosten zur Hochbaumaßnahme wurden mit 7.730.300 EUR anerkannt.

Die nicht förderfähigen Kosten der Kostengruppe 400 wurden vom Revisionsamt geprüft und plausibilisiert.

Für die Freiflächenmaßnahme und die Abbruchmaßnahme wurden Förderanträge gestellt.

Die Einrichtungs-, Umzugs- und Entsorgungskosten lassen sich zurzeit noch nicht beziffern. Die Anmeldung dieser Kosten erfolgt entsprechend aufgeteilt nach IM, GWW und CO zum Haushalt 2020/2021.

#### **V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wurde bereits unter IV. Ergänzende Erläuterungen dargelegt.

Wiesbaden, . September 2017

5108  
(4680/lk)

Bruchhäuser/5108  
(5371/br)

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(4261/bu)

Manjura  
Stadtrat

Sigrid Möricke  
Stadträtin

Dez.IV/64	Dez.VII	51	51.4	5108	5104	5108br