



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 5 1 - 0 0 3 5**
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI, SEG

Neubau eines Stadtteilzentrums im Rahmen des Programms Soziale Stadt Gräselberg und einer Einrichtung der Jugendhilfe "Eltern-Kind-Wohngemeinschaft" mit Kinder-Eltern-Zentrum (KIEZ) am Gräselberg

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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent

Manjura

Stadtrat

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.: 2.714.426,50 €
in %: 3,89

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2019	Neubau STZ Gräselberg	2.550.000		2.550.000	1.05053.212	842200	STZ Gräselberg Neubau
X		2019	Bund/Land Mittel Zuschuss	-1.700.000		-1.700.000	1.05053.121	841320	STZ Gräselberg Neubau, Bund/Land Mittel
X		2019	Neubau Eltern-Kind-Wohngemeinschaft und KiEZ, Planungskosten	522.000	522.000		1.04750		SEG Soziale Stadt zukünftige Projekte
	X		Deckung			522.000	300005	790398	Aus Überleitungsmitteln 51
X		2020	Neubau STZ Gräselberg	2.400.000		2.400.000	1.05053.212	842200	STZ Gräselberg Neubau
X		2020	Neubau STZ Gräselberg	-1.600.000		-1.600.000	1.05053.121	841320	STZ Gräselberg Neubau, Bund/Land Mittel Soziale Stadt
X		2021	Neubau STZ Gräselberg	1.000.000		1.000.000	1.05053	842200	STZ Gräselberg Neubau
X		2021	Neubau STZ Gräselberg	-667.000		-667.000	1.05053.121	841320	STZ Gräselberg Neubau, Bund/Land Mittel Soziale Stadt
X		2022 ff.	Neubau STZ Gräselberg, zum HH 2022 ff. anzumelden	200.000			1.05053.212	842200	STZ Gräselberg Neubau
X		2022 ff.	Neubau STZ, zum HH 2022 ff. anzumelden	-133.000			1.05053.121	841320	STZ Gräselberg Neubau, Bund/Land Mittel
Summe einmalige Kosten:				2.572.000	522.000	2.505.000			

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Für den Neubau der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft mit Kinder-Eltern-Zentrum (KiEZ) entstehen zunächst nur Planungskosten, zu den Gesamtkosten der Maßnahme wird nach Vorliegen der Entwurfsplanung eine Ausführungsvorlage mit Finanzierungsvorschlag eingebracht. Der Neubau Stadtteilzentrum Gräselberg soll aus Programmmitteln Soziale Stadt finanziert werden. Zum Haushalt 2022 und ggfs. folgende werden bis dahin noch nicht bereitgestellte Budgets angemeldet.

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**.

Das bestehende Stadtteilzentrum Gräselberg an der Villacher Straße soll durch einen bedarfsgerechten Neubau auf der Brachfläche Pörschacher Straße ersetzt werden. Für das Neubauvorhaben können voraussichtlich Fördermittel aus dem Programm "Soziale Stadt Gräselberg" in Höhe von annähernd 2/3 der entstehenden Kosten eingesetzt werden, so dass nur noch ein kommunaler Anteil in Höhe von ca. 1/3 verbleibt. Zeitgleich soll auf dem Areal der Neubau einer Eltern-Kind-Wohngemeinschaft des Diakonischen Werks mit Kinder-Eltern-Zentrum (KiEZ) geplant und umgesetzt werden. Hierzu ist die Finanzierung noch zu klären.

Anlagen:

Lageplan Grundstück Pörschacher Straße mit bevorzugter Planungsvariante

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1 Das vorhandene Stadtteilzentrum Gräselberg an der Villacher Straße ist mit zumutbarem Aufwand nicht sanierungsfähig und kann aufgrund fehlender Raumkapazitäten den Bedarf an Angeboten der offenen Arbeit für Kinder und Jugendliche sowie an Treff- und Begegnungsmöglichkeiten aller Altersgruppen nicht decken.
 - 1.2 Gleichzeitig soll für die Eltern-Kind-Wohngemeinschaft des Diakonischen Werkes, eine Einrichtung der Jugendhilfe, die derzeit in der Kapellenstraße angesiedelt ist, ein neuer, angemessener Standort gefunden und mit dem Angebot eines Kinder-Eltern-Zentrums (KiEZ) verbunden werden.
 - 1.3 In der Quartiersmitte des Gräselbergs befindet sich eine große ungenutzte Brachfläche an der Pörschacher Straße, die sich im städtischen Eigentum befindet und die Möglichkeit bietet, den Neubau eines Stadtteilzentrums umzusetzen.
 - 1.4 Das Bauvorhaben ist nach derzeitiger Einschätzung im Rahmen des geltenden Baurechts im Wege einer Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen realisierbar. Die Fläche ist aktuell noch als Schulerweiterungsfläche der benachbarten Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule ausgewiesen, wird aber für diese Zwecke nicht mehr in vollem Umfang benötigt.
 - 1.5 Derzeit ist die SEG in einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die Vereinbarkeit der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/KiEZ mit dem Neubau eines Stadtteilzentrums und damit verbundene mögliche Synergie-Effekte durch gemeinsame Nutzung von z. B. Begegnungs- und Seminarräumen zu prüfen.

Die Machbarkeitsstudie steht kurz vor dem Abschluss. Es zeigt sich, dass die zu favorisierende Variante zum Neubau der beiden Einrichtungen mit dem von der Fachverwaltung vorgegebenen Raumprogramm und den erforderlichen Freiflächen auf der o. g. Brachfläche gut realisierbar ist.
 - 1.6 Die Verlegung des Standortes des Stadtteilzentrums entspricht den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens zur Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Programmgebiet Soziale Stadt Gräselberg, das derzeit den Gremien zur Beschlussfassung vorliegt. Durch den Neubau des Stadtteilzentrums auf dem Grundstück Pörschacher Straße entfällt auch die Suche nach einer temporären Unterbringung des Stadtteilzentrums, die bei einem Abbruch und einem Neubau des Zentrums an alter Stelle erforderlich gewesen wäre.

- 1.7 In Folge des zu erwartenden Zuzugs der neuen Quartiersbewohner in dem geplanten Neubaugebiet „Auf den Eichen“ ist eine notwendige Erweiterung der Kapazitäten der Ludwig-Beck-Schule absehbar. Hierfür kann der jetzige Standort des Stadtteilzentrums genutzt werden.
- 1.8 Für den Neubau des Stadtteilzentrums ist auf der Basis des Raumprogramms von einem groben Kostenrahmen nach BKI-Kennwerten (DIN 276) in Höhe von 6,15 Mio. EUR auszugehen. Ca. 2/3 der Kosten werden durch Bund-Land-Zuwendungen im Rahmen des Projektes Soziale Stadt getragen, ca. 1/3 ist von der Stadt zu erbringen.

Im Haushalt stehen unter Kontierungsobjekt I.05053 aus 2019 und Vorjahren 2,55 Mio. EUR zur Verfügung, angemeldet sind zum Haushalt 2020/2021 bei I.05053 weitere 3,4 Mio. EUR, so dass mit Haushalt 2020/2021 insgesamt 5,95 Mio. EUR zur Finanzierung zur Verfügung stehen.

Nach Vorliegen einer Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung wird eine entsprechende Ausführungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt, mit der auch die kostenmäßige Verteilung auf Kalenderjahre dargelegt und die Finanzierung abschließend geklärt wird.

- 1.9 Der Neubau der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/KiEZ soll parallel zu o. g. Vorhaben geplant und umgesetzt werden. Hierfür ist vorläufig von grob kalkulierten Gesamtkosten in Höhe von 5,12 Mio. EUR auszugehen.
Aus dem Budget Dez. VI/51 können in 2019 Planungskosten in Höhe von 0,522 Mio. EUR finanziert werden.
Die Förderfähigkeit einzelner Bauteile (KiEZ) aus dem Programm Soziale Stadt Gräselberg wird zur Zeit geprüft.
Die Wohngemeinschaft ist eine entgeltfinanzierte Einrichtung der Jugendhilfe.
- 1.10 Es ist vorgesehen, den für beide Bauvorhaben erforderlichen Grundstücksanteil stadintern gegen Verrechnung von Dez. IV/23 auf Dez. VI/51 zu übertragen. Dies ist auf Basis von zwei Dritteln des dann gültigen Bodenrichtwertes angedacht. Voraussetzung ist auch, dass bezüglich der Flächen - sowohl der konkret für das Projekt benötigten als auch der vom Projekt nicht benötigten Restflächen - Einvernehmen zwischen Dez. IV/23 und Dez. VI/51 besteht.
- 1.11 Unmittelbar angrenzend an die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche an der Pörschacher Straße liegt die einzige (im Bebauungsplan ausgewiesene) öffentliche Grünfläche auf dem Gräselberg. Es bietet sich an, diese derzeit nicht gestaltete Fläche im Zuge der Neubebauung der angrenzenden Fläche gemeinsam mit den Quartiersbewohnerinnen und -bewohnern als Aufenthaltsbereich zu planen und entwickeln. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Sitzungsvorlage eingebracht.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1 Dem Neubau des Stadtteilzentrums Gräselberg und dem Bau einer Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/Kinder-Eltern-Zentrum (KiEZ) auf dem Grundstück Pörschacher Straße im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ wird grundsätzlich zugestimmt.

- 2.2 Für den Neubau des Stadtteilzentrums wie unter 1.8 beschrieben (kalkulierter Kostenrahmen von insgesamt 6,15 Mio. EUR) stehen bei Kontierungsobjekt I.05053 in 2019 2,55 Mio. EUR zur Verfügung, zum Haushalt 2020/2021 sind bei I. 05053 weitere 3,4 Mio. EUR angemeldet und werden zur Finanzierung herangezogen.

Dez.VI/51 meldet die zusätzlich erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Maßnahme zum Haushalt 2022 ff. an.

Die Eingabevorgaben sind entsprechend zu erhöhen.

- 2.3 Die erforderlichen Bund-Land-Zuwendungen sind bzw. werden in den Jahresförderanträgen 2020 und 2021 im Programm Soziale Stadt Gräselberg beantragt.

- 2.4 Dezernat VI/51 wird ermächtigt, die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens „Neubau Stadtteilzentrum Gräselberg“ wie beschrieben zu beauftragen.

Nach Vorliegen einer Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung ist eine entsprechende Ausführungsvorlage zur Beschlussfassung vorzulegen.

- 2.5 Für den Neubau der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/KiEZ wie unter 1.9 beschrieben stehen im Rahmen der Überleitung Dez. VI die Mittel für die Finanzierung der Planungskosten in Höhe von 0,522 Mio. EUR zur Verfügung und sollen bei Kontierungsobjekt I.04750 bereit gestellt werden.

- 2.6 Dezernat VI/51 wird ermächtigt, die SEG mit Leistungsphasen 1-3 HOAI für den Neubau der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/KiEZ zu beauftragen.

- 2.7 Nach Vorliegen einer Entwurfsplanung und einer Kostenberechnung ist eine entsprechende Ausführungsvorlage zur Beschlussfassung vorzulegen, mit der auch die weitere Finanzierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Förderfähigkeit einzelner Bauteile (KiEZ) aus dem Programm Soziale Stadt Gräselberg und der Entgelt-Finanzierung der Wohngemeinschaft vorgeschlagen wird.

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 Gräselberg weist erhebliche bauliche Mängel in Bezug auf Barrierefreiheit, Brandschutz, Wärmeschutz (Energieeffizienz), Schallschutz etc. auf und wird dem Bedarf an Angeboten für Kinder und Jugendliche sowie als Treff- und Begegnungsstätte für alle Altersgruppen nicht gerecht. Mit dem geplanten Neubau rückt das Stadtteilzentrum vom äußeren Rand des Gräselbergs in die Mitte des Quartiers. Gleichzeitig wird erreicht das Gebäude den heutigen pädagogischen Erfordernissen in der stadtteilorientierten Arbeit mit Kindern, Jugendlichen und Familien mit den erforderlichen Raumkapazitäten anzupassen.

Die Eltern-Kind-Wohngemeinschaft, eine Jugendhilfeeinrichtung des Diakonischen Werks, soll aus dem sanierungsbedürftigen jetzigen Gebäude in der Kapellenstraße an einen neuen Standort in angemessenem Umfeld verlagert werden. Hierfür bietet sich ein Neubau auf dem Areal der Pörschacher Straße an, der zusätzlich und bei gleichzeitigen Synergieeffekten die Möglichkeit eröffnet, das dem Diakonischen Werk als Träger übergebene KiEZ mit passenden Räumen auszustatten.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit soll zeitgleich die Planung und Ausführung der auf dem gleichen Areal angedachten Baukörper erfolgen.

Die Finanzierung des Neubaus des Stadtteilzentrums ist aus Programmmitteln der Sozialen Stadt förderfähig.

Bereits beantragt und z. T. bewilligt sind aktuell 4,92 Mio. EUR zuwendungsfähige Gesamtkosten (2/3 Bund-Land, 1/3 Stadt). Die weitere Beantragung erfolgt mit Förderanträgen 2020 ff.

Zum Gebäudekomplex der Eltern-Kind-Wohngemeinschaft/KiEZ ist die weitere Finanzierung zu prüfen. Das KiEZ als nicht rentierliche Einrichtung sozialer Infrastruktur erfüllt grundsätzlich die Voraussetzungen der Förderfähigkeit und kann dann entsprechend zur Bezuschussung beantragt werden.

Die Eltern-Kind-Wohngemeinschaft refinanziert sich zumindest anteilig über Entgelte.

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 Gräselberg ist ein Quartier mit hoher sozialer Bedarfslage. Der geplante Neubau des Stadtteilzentrums bietet soziokulturelle Angebote für alle Altersgruppen in Verbindung mit der Infrastruktur eines gemeinschaftlichen Treffpunkts bzw. für nachbarschaftliche Aktivitäten.

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 bei der Planung und Umsetzung des Neubaus entsprechend der baurechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Das bestehende Stadtteilzentrum Gräselberg entspricht nicht den heutigen baulichen Anforderungen und Richtlinien (u. a. fehlende Barrierefreiheit) und ist im Hinblick auf die vorhandenen Raumkapazitäten nicht mehr bedarfsgerecht. 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. Durch diese Variante entstehen keine Kosten für die temporäre Unterbringung des Stadtteilzentrums, was bei einem Neubau am bestehenden Standort der Fall wäre.

In der Quartiersmitte des Gräselbergs befindet sich eine große Brachfläche an der Pörschacher Straße im städtischen Besitz. Hier soll das neue Stadtteilzentrum in Abhängigkeit von den Ergebnissen der vorgeschalteten Machbarkeitsstudie (s. Beschlusspunkt 1.4) entstehen. Das Raumprogramm des Amtes für Soziale Arbeit sieht einen großen Versammlungsraum, eine kleine Turnhalle, Begegnungs- und Seminarräume, eine Küche, eine Werkstatt sowie ein Café im Foyer vor. Der Freibereich soll Aufenthaltsqualitäten, Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Generationen bieten und somit dazu beitragen, die fehlenden öffentlichen Grünflächen im Quartier zu kompensieren.

Gleichzeitig mit der Errichtung des neuen Stadtteilzentrums ist der Neubau einer Eltern-Kind-Wohngemeinschaft als Ersatz für die bestehende Einrichtung in der Kapellenstraße, ergänzt um ein Kinder-Eltern-Zentrum, geplant. Durch Kombination beider Angebote können Synergieeffekte erzielt werden. So können Begegnungs- und Schulungsräume sowohl durch die Wohngemeinschaft als auch durch das KiEZ genutzt werden.

Die vorhandene bebaubare Fläche reicht für beide Bauvorhaben aus. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des baulichen Erscheinungsbildes bietet es sich an, beide Gebäude parallel zu planen und zu errichten.

V. Geprüfte Alternativen

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

- siehe unter IV - Ergänzende Erläuterungen

Wiesbaden, 12.08.2019

5108

Landler-Krämer (4680)

51.4 dezentrale
Steuerungsunterstützung
(4261/bu)

Manjura
Stadtrat