

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.04.2010	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat II Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2010/0159 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt" Eberstadt-Süd Bürgerservicestelle Kirnbergerstraße 12

Vorlage vom: 31. 3.2010

Beschlussvorschlag:

1. Der Umsetzung des Raumprogramms der Bürgerservicestelle in der Kirnbergerstraße 12 wird zugestimmt.
2. Der Magistrat stimmt der Finanzierung
 - der Umnutzung des 1 – 3 Obergeschosses,
 - des Baus eines Aufzuges zur Sicherstellung der barrierefreien Erschließung,
 - der Aufwertung der Eingangssituation sowie
 - der damit verbundenen Planungsleistungen,mit Gesamtkosten in Höhe von 764.000,00 Euro, aus Mitteln des Förderprogramms „Soziale Stadt“ zu. Mittel stehen aus dem Wirtschaftsplan IDA 2008 in Höhe von 360.000,00 € und aus den an IDA übertragenen Haushaltsausgaberesten 2007 in Höhe von 290.000,00 € bei der Kostenstelle 20.00519.01 zur Verfügung.
Mittel in Höhe von 114.000,00 € sind im Wirtschaftsplan IDA 2010 einzustellen. Die Mittel werden dem Eigenbetrieb IDA über die Betriebskostenerstattung 2010 zur Verfügung gestellt. Sie stehen im städtischen Haushalt aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ zweckgebunden für die Maßnahme „Umbau Kirnbergerstraße 12, Bürgerservicestelle“ bereit.

3. Die Folgekostenberechnung ist vorläufig, sie wurde auf Grundlage der Brutto-Geschoss-Flächen berechnet. Eine differenzierte, modifizierte Folgekostenberechnung auf Grundlage der Flächenberechnung nach DIN 277 erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden darüber in Kenntnis gesetzt.
4. Das Immobilienmanagement Darmstadt wird mit der Planung und Realisierung des Projektes beauftragt.

Anlagen: Bürgerservicestelle_Lageplan
 Bürgerservicestelle_Vorentwurf
 Bürgerservicestelle_Kosten

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 31.03.2010

Anlass / Ziele

Zu Programmbeginn „Soziale Stadt“ wurden als zentrale Ziele die Aktivierung der Bewohner/innenschaft, die Bildung von Bewohner/innenarbeitsgruppen und die Weiterentwicklung des lokalen Entwicklungsnetzwerkes Stadtviertelrunde als begleitendem Gremium für die „Soziale Stadt“ formuliert.

Die Einrichtung von Bewohner/innenarbeitsgruppen, Bewohner/innenversammlung und die Fortbildung von Bewohnerinnen und Bewohnern führte nicht nur zu einer Stärkung der ehrenamtlichen Potenziale im Fördergebiet sondern auch zur erfolgreichen Umsetzung einer Vielzahl an Projekten und Maßnahmen. Besonders hervorzuheben ist in diesem Kontext die umfangreiche und passgenaue Adressatenbeteiligung bei sämtlichen investiven Projekten. Im Rahmen der Programmdurchführung erfolgte auf Wunsch engagierter Bewohnerinnen und Bewohner die Öffnung der Stadtviertelrunde, die nun öffentlich unter der Leitung eines gewählten Stadtteilvertreters tagt. Die Strukturen zur Bewohnerinnen- und Bewohnerbeteiligung wurden in einem Konzept „Bewohnerbeteiligung“ festgehalten und durch den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Um dem ehrenamtlichen Engagement auf Dauer Rechnung zu tragen und die damit verbundenen Veranstaltungen (u.a. Termine, Sitzungen, Schulungen, Beratungen) zu ermöglichen, sind bürgerfreundlich zugängliche Räumlichkeiten zu schaffen, die bislang im Stadtteil nur unzureichend zur Verfügung stehen. Das 1. Obergeschoss des städtischen Gebäudes Kirnbergerstraße 12 bietet sich hierzu aufgrund der bereits heute vorhandenen räumlichen Struktur nachhaltig an.

Voraussetzung ist der Umzug des städtischen Sozialdienstes vom 1. in das 2. Obergeschoss und der Umbau der hier ehemals vorhandenen Wohnungen. Der städtische Sozialdienst hat das Gebäude temporär aufgrund des baulichen Zustands verlassen und kann seine Arbeit im Quartier unmittelbar nach Fertigstellung der Räumlichkeiten wieder aufnehmen.

Die Bereitstellung der Räume ist von besonderer Bedeutung, da das CaritasLokal als einzige Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger, Initiativen, Vereinen und freien Trägern überlastet ist.

Der hohe Anteil an Empfängern staatlicher Transferleistungen präjudiziert in Überlagerung mit einem hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten einen besonderen Bedarf an Beratungs-, Schulungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist die Umnutzung des 3. Obergeschosses zu Beratungsräumen, die durch freie Träger bzw. ergänzende städtische Angebote genutzt werden können, geplant. Die damit verbundenen Betriebskosten werden durch freie Träger (u.a. den Nachbarschaftsverein) und das Sozialdezernat getragen.

In Ergänzung zu den bereits vorhandenen Einrichtungen – Jugendzentrum GoInTwo im UG / Kindertagesstätte, Hort Kinderinsel im EG – besteht das Ziel die städtische Liegenschaft 'Kirnbergerstraße 12' zu einer Bürgerservicestelle auszubauen.

Als Ziele werden u.a. verfolgt:

- die Rückkehr des Städtischen Sozialdienstes in das Stadtviertel
- die Nutzungen des Gebäudes u.a. durch die Stadtviertelrunde Eberstadt Süd, Bewohner/innenarbeitsgruppen, Projektgruppen
- die Deckung des Raumbedarfs für Tagungen, Schulungen o.ä.
- die Vermietung von Räumen an den Nachbarschaftsverein sowie die Landsmannschaft der Deutschen aus Russland
- der Ausbau von Beratungsangeboten durch freie Träger (z.B. Jugendmigrationsdienst des Internationalen Bundes, pro familia, Kursangebote der Volkshochschule)

- Synergie-Effekte mit geplanten Nutzungen am Kirnberger Platz (Büro der Bauverein AG, Büro der Polizei).

Raum- und Nutzungsprogramm

Geschoss	Bisherige Nutzung	Geplante / Künftige Nutzung	Raumprogramm	qm
3. OG	Wohnungen	Beratungsangebote verschiedener freier Träger (u.a. Nachbarschaftsverein, Landsmannschaften der Deutschen aus Russland)	Büro Büro Büro Büro Wartebereich Teeküche Kopierraum WCs Flure	18,4 14,7 13,5 40,0 16,0 6,8 6,9 8,2 14,5
2. OG	Wohnungen	Städtischer Sozialdienst (Nutzungsbedingter Umzug)	Büro Büro Büro Büro Gruppenraum Teeküche Kopieren NR WCs Flur	19,8 20,2 16,0 12,9 19,4 2,8 6,9 6,8 8,8 22,9
1. OG	Städtischer Sozialdienst	Bürgerschaftliche Nutzungen (Stadtviertelrunde, Bewohner/innenarbeitsgruppen, Tagungen, Fortbildungen, Kurse o.ä.)	Großer Saal Kleiner Saal Gruppenraum Teeküche WCs Putzraum Halle, Flur	60,2 46,4 33,4 15,7 26,8 3,2 27,7
EG.	Kindertagesstätte Kinderinsel		Bestand: 12 Räume, Küche, Foyer / Halle, Garderobe, Toiletten, Abstell- und Geräteräume	
UG.	Jugendzentrum Göln		Bestand: 6 Räume, Küche, Toiletten, Abstell-, Geräteräume, Technik-, Abstellräume	

Sachstand

- Vorentwurfsskizzen zur Umnutzung des Gebäudes zu einer Bürgerservicestelle erarbeitet, Kostenschätzung vorliegend (s. Anlage)
- Wohnungen 2. OG / 3. OG aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung sowie schadhafter Bausubstanz entmietet (2003)
- Dach- und Fenstersanierung (1. / 2. / 3. OG) aus kommunalen Mitteln umgesetzt (2005 / 2006)
- Fenstersanierung (UG + EG), Fassadensanierung (Wärmedämmverbundsystem) aus kommunalen Mitteln (2008 / 2009) umgesetzt
- Trägergespräche zur Einrichtung von Beratungsangeboten im 3. OG geführt (2006)
- Förderanträge 'Soziale Stadt' zur Umnutzung des Gebäudes zur Bürgerservicestelle gestellt und bewilligt (2002 / 2006)

- Die Baufachliche Prüfung durch WI - Bank (Basis Vorentwurfsplanung) wird kurzfristig durch IDA veranlasst.

Finanzierung

- Mittel der 'Sozialen Stadt' (Bund / Land / Stadt) für den Ausbau einer Bürgerservicestelle 1.OG / 2.OG) in Höhe von 527.000 EUR bewilligt (2002)
- Mittel der 'Sozialen Stadt' (Bund / Land / Stadt) für den Ausbau einer Bürgerservicestelle 3.OG) in Höhe von 123.000 EUR bewilligt (2006)
- Umwidmung von Mitteln der 'Sozialen Stadt' (Bund / Land / Stadt) für den Ausbau einer Bürgerservicestelle (notwendige Erhöhung aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung von 16% auf 19% sowie des Baupreisindizes vom 01.05.2009 um 14,2%) in Höhe von 114.000,00 EUR (2009)

Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

In Abstimmung mit der Landestreuhandstelle Hessen werden die Belegungs- und Mietbindungen der fünf im obigen Anwesen befindlichen Wohnungen auf die nachfolgend aufgeführten bindungsfreien Wohnungen übertragen. Die Wohnungen werden zum gleichen Mietpreis vergeben, sie stehen zur Zeit leer und können sofort vermietet werden.

	Wohnungen Kirnbergerstraße 12	Ersatzwohnungen
1.	2. OG rechts, 3 Zimmer, 86 m ²	Kasinostraße 45, DG 3 Zimmer 67 m ²
2.	2. OG links, 2 Zimmer, 68 m ²	Pankratiusstraße 48, DG links, 2 Zimmer, 57 m ²
3.	3. OG links, 2 Zimmer, 65 m ²	Pankratiusstraße 48, DG rechts, 2 Zimmer, 55 m ²
4.	3. OG mitte, 1 Zimmer, 50 m ²	Rhönring 93, EG, 1 Zimmer, 44 m ²
5.	3. OG rechts, 1 Zimmer, 36 m ²	Pankratiusstraße 48, 1. OG rechts, 1 Zimmer, 31 m ²

Das Projekt wurde in Abstimmung mit dem Immobilienmanagement Darmstadt, dem Amt für Wohnungswesen, der Projektkoordination Soziale Stadt (Stadtplanungsamt, Sozialdezernat, Beauftragte), der Finanzverwaltung sowie dem Stadtteil (Stadtviertelrunde, Bewohner/innenarbeitsgruppen) entwickelt und inhaltlich abgestimmt.

Vorläufige Folgekostenberechnung

Geschossweise entstehen die im Folgenden aufgeführten Folgekosten:

1. OG: $282,15 \text{ m}^2 \times 3,93 \text{ € / m}^2 = 1.108,85 \text{ € / Monat Kaltmiete}$
+ Verbrauchskostenabschlag 750 € / Monat = 22.306,19 € / Jahr

Durch den Einzug des städtischen Sozialdienstes in das 1.OG der Kirnbergerstraße 12 entfallen für die Räumlichkeiten in der Marktstraße 18:

- 1.067,42 € / Monat Kaltmiete
+ Verbrauchskostenabschlag 290 € / Monat = 16.289,04 € / Jahr

Somit belaufen sich die Folgekosten für das 1. OG auf eine Summe von **6.017,15 € / Jahr.**

2. OG: $211,43 \text{ m}^2 \times 3,93 \text{ € / m}^2 = 830,92 \text{ € / Monat}$
+ Verbrauchskostenabschlag 550 € / Monat = **16.571,04 € / Jahr**

3. OG: $207,34 \text{ m}^2 \times 3,93 \text{ € / m}^2 = 814,85 \text{ € / Monat}$
+ Verbrauchskostenabschlag 550 € / Monat = **16.378,20 € / Jahr**

Die Jahreskosten für das 1., 2. und 3. Obergeschoss liegen somit bei **38.966,39 € / Jahr.**

Die vorläufigen Folgekosten wurden auf Grundlage der Brutto-Geschoss-Flächen berechnet.

Eine differenzierte, modifizierte Folgekostenberechnung auf Grundlage der Flächenberechnung nach DIN 277 erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden darüber in Kenntnis gesetzt.

Es entstehen keine zusätzlichen städtischen Personalkosten.

Lageplan, Vorentwurfsskizzen sowie die Kostenschätzung des Büros Freischlad + Holz liegen als Anlage bei.

Darmstadt, 31.03.2010

61.1 sa-th Nst. 3641

Der Dezernent II:

Der Dezernent V:

Der Dezernent VI

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat