



Beschlussvorlage (überarbeitete Vorlage)

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/04137**
Datum: 06.10.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: FB Kinder, Jugend und
Familie

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOA	16.09.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	21.09.2004	öffentlich Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	27.09.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.09.2004	öffentlich Entscheidung/zurückgezogen
Jugendhilfeausschuss	07.10.2004	Öffentliche Information/ überarbeitete Vorlage
Stadtrat	27.10.2004	Öffentliche Entscheidung/ überarbeitete Vorlage

Betreff: Beschluss zum Ersatzneubau des Cliquentreffs "Schnatterinchen" in Halle Neustadt

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt den Ersatzneubau des Cliquentreffs "Schnatterinchen" am Standort Fröbelschule. Dabei sollen die Jugendlichen möglichst über Beschäftigungsprojekte eingebunden sein und dessen Vorbereitung bis Planungsphase 3. Es sind besonders die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen.
2. Der Stadtrat beschließt, den Abriss der Fröbelschule im Jahr 2004 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsstellen	Haushaltseinstellung	HHJ 2004 (apl.HHA)	HHJ 2005	HHJ 2006	GESAMT
2.4600.985100-005	Invesr.-zusch. an ZGM -Bauleistungen	0	478.500	566.500	1.045.000
2.4600.985200-005	Invesr.-zusch. an ZGM -Planung	40.000	83.100	28.900	152.000
		40.000	561.600	595.400	1.197.000
2.4600.347000-005	Einnahmen Rückforderung vom ZGM	6.900	0	0	0
2.4600.361110-005	Zuw.v. Land -FÖMI Soz.Stadt Neustadt	22.100	374.400	0	374.400
2.4600.361120-005	Zuw. d. EU -Urban 21 Neustadt		0	360.900	360.900
Eigenmittel d. Stadt	Eigenmittel	11.000	187.200	234.500	421.700
Fördermittel + Eigenmittel	Summe	40.000	561.600	595.400	1.197.000

(Berechnung inklusive Abriss Fröbelschule in Höhe von 93.000 Euro)

Szabados
Bürgermeisterin

Vorbemerkungen:

Die Schaffung von Freizeitangeboten (mobile Cliquentreffs oder die Sanierung bestehender Einrichtungen) wurde in der Sitzung des Stadtrates am **16.02.2000 (Beschluss-Nr. III/2000/00449)** im Rahmen von Urban 21 für den Ortsteil Neustadt beschlossen.

Hierbei ging es um den Grundsatzbeschluss, dass in Neustadt die Mittel für eine gut funktionierende soziale Einrichtung zur Verfügung gestellt werden.

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner **Sitzung am.10.01.2002** den Bestand der Einrichtung Schnatterinchen durch einen Beschluss gesichert. Dieser Beschluss wurde im Rahmen der Planung der **Prioritäten von Diensten und Einrichtungen der Jugendhilfe 2005 (Beschlussvorlage III/2004/03961)** bestätigt.

Infolge der sich verändernden Bevölkerungsstruktur im Stadtteil Halle-Neustadt, u.a. durch Wegzug Besserverdienender und Zuzug sozial schlechter gestellter Familien, steigt der Bedarf an Einrichtungen und Diensten, die sozial integrierend wirken. Mit Sicht auf den Cliquentreff bedeutet das, dass trotz rückgehender Bevölkerungszahl der Bedarf an einer solchen Einrichtung auf absehbare Zeit bestehen bleibt.

Der Anteil der Kinder im Alter von 0 – 13 Jahren, die von Hilfe zum Lebensunterhalt leben müssen, ist sehr hoch (siehe Sozialraumbeschreibung in Anlage 2). Prognostiziert wird, dass der Anteil der Ausländer im Stadtteil Neustadt weiterhin weit über dem Durchschnitt der Stadt Halle (Saale) liegt, zurzeit 6 % (Gesamtstadt= 3,6%).

Der Cliquentreff Schnatterinchen, in der Hettstedter Straße 49, wird derzeit täglich von etwa 170 Jugendlichen im Alter von 13 – 25 Jahren besucht, die in 10 verschiedenen Cliquen organisiert sind. Jeder dieser Cliquen stehen Räumlichkeiten in Eigenverantwortung zur Verfügung. Die Einrichtung verfügt neben den diversen Cliquenräumen über ein Büro, einen Werkstattraum sowie einen Tischtennis-, Kicker- und Kommunikationsraum. Die Öffnungszeiten des Cliquenbereiches sind zurzeit Dienstag bis Donnerstag von 16:00 – 21:00 Uhr; Freitag und Samstag von 16:00 – 23:00 Uhr.

Der Cliquentreff Schnatterinchen ist ein Stützpunkt, wo Kinder und Jugendliche alternative, soziale und interkulturelle Verhaltensmuster testen, entwickeln und schließlich sich selbst aneignen können. Die Cliquenräume sind durch die Jugendlichen selbstverwaltet. Parallel dazu haben die Sozialarbeiterinnen den Auftrag, die Jugendlichen, die vorrangig verhaltensoriginell sind, zu beraten und zu begleiten sowie gleichzeitig zu fordern.

Die bauliche Substanz der ehemaligen Kindereinrichtung ist in einem sehr schlechten Zustand, wodurch hohe Betriebskosten entstehen. Um den Betrieb des Objektes weiter zu gewährleisten, wären umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Abwägung zwischen Sanierung und Neubau wurde eine Kostenschätzung gemacht, die zu dem im folgenden dargestellten Ergebnis führte.

Abwägung

Die Stadtverwaltung schlägt den Neubau am Standort Fröbelschule vor. Diese Abwägung wurde aus städtebaulicher, sozialpädagogischer und finanzieller Sicht vorgenommen. Die Einpassung in das städtische Wohnumfeld ist am Standort Fröbelschule günstiger als beim Wohnumfeld in der Hettstedter Straße und die Folgekosten beim Neubau sind wesentlich niedriger.

1. Kostenschätzung für die Sanierung Schnatterinchen, Hettstedter Straße 49

Sanierung für eine Nutzfläche von 1100 m² (brutto) 1.105.705 Euro

Eine Reduzierung der Kosten ist auf Grund des desolaten Zustandes der Bausubstanz nicht möglich. Die Sanierungsmaßnahmen sind nur als Kompromisslösung möglich und zudem noch mit erheblichen Kostenrisiken belastet.

Gesamtkosten **1.105.705 Euro**

2. Kostenannahme für Ersatzneubau am Standort "Fröbelschule"

Ersatzneubau 870.000 Euro
für eine Nutzfläche von 870 m² x 1000 Euro/m²

In der Planung sind die Verkehrsflächen, die gegenüber der Sanierungsvariante stark minimiert wurden, mit enthalten.

Außenanlage (ca. 9,4 %) 82.000 Euro
Eine Untersetzung liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor, die Kosten werden für Schall- und Sichtschutzmaßnahmen im Freiraum eingesetzt.

Nebenkosten/Planungskosten 152.000 Euro
(ca. 16 % Ersatzneubau und Außenanlage)

Gesamtkosten **1.104.000 Euro**

Abrisskosten Fröbelschule **93.000 Euro**

Der Abriss der Fröbelschule ist im Rahmen des Stadtumbaus eine schon bestehende Entscheidung, so dass die Abrisskosten nicht mit den Kosten der Neubauvariante in Verbindung zu bringen sind.

Somit sind die **Sanierungskosten** in Höhe von **1.105.705 Euro** den Kosten des **Ersatzneubaues** in Höhe von **1.104.000 Euro** gleich hoch, aber die Betriebskosten im Neubau werden **dauerhaft** niedriger sein, als bei der Sanierungsvariante.

Eine Förderung durch die Förderprogramme "Soziale Stadt" und Urban 21 ist möglich, wenn der Abbruch als Herrichtung des Baugrundstückes, zum Zwecke der anschließenden Neubebauung und somit städtebaulichen Aufwertung, erfolgt.

Gründe und Argumente für den Vorschlag „Neubau am Standort Fröbelschule“ sind:

1. Mit einem Ersatzneubau am Standort der heutigen Fröbelschule kann ein städtebaulich sehr **schmerzhafter Missstand** beseitigt werden. Die durch den ohnehin notwendigen Abbruch der leer stehenden Fröbelschule entstehende Lücke könnte an dieser so wichtigen Stelle, in direkter Nachbarschaft zum Urban 21-Projekt "Erneuerung des Wohngebietszentrums am Gastronom" geschlossen werden.
2. Im Hinblick auf die Betriebskosten für die Beheizung besteht im Gegensatz zur Sanierung bei der Ersatzneubauvariante eine Reduzierung.

Heizkosten IST 2003	21.595 Euro
Heizkosten nach Sanierung:	8.000 Euro
Heizkosten bei Ersatzneubau:	5.100 Euro

Fazit:

Langfristig niedrige Folgekosten durch günstigere Betriebskosten.

3. Zudem ist die nächstgelegene **Wohnbebauung am Standort Fröbelschule wesentlich weiter entfernt**, weshalb die Probleme mit dem Wohnumfeld geringer sein werden als am Standort Hettstedter Straße. An der Hettstedter Straße ist auch mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Nachbarn wahrscheinlich.
4. Das **Grundstück** der Fröbelschule ist **wesentlich größer** als das der Hettstedter Straße und kann daher von den Jugendlichen und Anwohnern für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Über die geplante Freiflächengestaltung hinausgehende Vorstellungen der jugendlichen Nutzer des „Schnatterinchen“ können in Zusammenarbeit mit dem Eigenbetrieb für Arbeitsförderung von den Jugendlichen gestaltet werden. Dazu sind Förderprogramme aus dem Bereich der Jugendsozialarbeit zu nutzen.
5. Der gesamte Ersatzneubau wird **behindertengerecht** gebaut und ist somit für alle Nutzergruppen offen. Bei der Sanierung hätte die Einrichtung von Behinderten nur begrenzt genutzt werden können. Die Sanierungsvariante wäre somit nur bedingt behindertengerecht.
6. Der Cliquentreff Schnatterinchen am Standort Hettstedter Straße 49 muss während der Bauzeit nicht geschlossen, sondern kann weiterhin bis zur Fertigstellung des Ersatzneubaues genutzt werden und die **Jugendlichen können im Rahmen von Partizipationsprojekten an der Gestaltung der Einrichtung beteiligt werden**.
7. Das Projekt „Schnatterinchen“ ist im Sanierungsgebiet Urban 21 (Halle-Neustadt) das einzige bauliche Projekt, welches die Förderung der Chancengleichheit und sozialen Eingliederung zum Ziel hat. Diese soziale Komponente ist **Fördervoraussetzung im Rahmen des Programms Urban 21**.
Werden im Rahmen des EU Förderprogramm Urban 21 nicht alle Komponenten (ökonomisch, kulturell, sozial, städtebaulich) des Gesamtkonzeptes erfüllt, droht die Aberkennung von 5,24 Mio. Euro Fördermittel.

Anlage 1

Bauvorhaben Schnatterinchen Haushaltseinstellung gemäß Investitionsplanentwurf 2004-2007 Finanzierungsübersicht des Bauablaufs

Haushaltsstellen	Haushaltseinstellung		HHJ 2004	HHJ 2005
2.4600.985100-005	Baukosten		0	478.500
2.4600.985200-005	Planungskosten		40.000	83.100
2.4600.347000-005	Einnahmen Rückforderung vom ZGM		6.900	0
2.4600.361110-005	Einnahmen FP Soziale Stadt Neustadt		22.100	374.400
2.4600.361120-005	Einnahmen URBAN 21 Neustadt		0	0
Eigenmittel d. Stadt	Eigenmittel		11.000	187.200
Fördermittel + Eigenmittel	Summe		40.000	561.600

Die im HHJ 2004 bereitgestellten Mittel in Höhe von 40.000,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

1. Im HHJ 2003 wurden für die Sanierung des jetzigen Schnatterinchen die Leistungsphasen 1-3 bereitgestellt. Davon wurden an die Stadt Halle die Leistungsphasen 1-2 übergeben. Von den 30.000,00 € wurden tatsächlich 23.100,00 € kassenwirksam im Jahr 2003 an die Stadt Halle übergeben. 6.900,00 € als Einnahmen (Rückforderung vom ZGM) der o.g. HH-Stelle wieder zugeführt.
2. Weiterhin ist bereits ein HH-Rest aus dem Jahr 2003 in Höhe von 10.000,00 € der o.g. HH-Stelle im HHJ 2004 zugeführt worden.
3. Der Differenzbetrag zu den 40.000,00 € in Höhe von 23.100,00 € wird in diesem Jahr neu mit einem außerplanmäßigen Antrag an das ZGM beantragt.

Die Deckung des außerplanmäßigen Antrages zur HH-Stelle 2.4600.9852000-005 ergibt sich aus der o.g. Beschreibung wie folgt:

2.4600.985200-003	23.100,00 €	Position 3
2.4600.985200-003	10.000,00 €	Position 2
2.4600.347000-005	6.900,00 €	Position 1
2.4600.985200-005	40.000,00 €	Gesamt

In den bereitgestellten Mitteln von 40.000,00 € sind 13.300,00 € Eigenmittel der Stadt Halle und 26.700,00 € Fördermittel enthalten. 11.000,00 € und aus den zurückforderten 6.900,00 € (2.300,00€ Eigenmittel der Stadt Halle und 4.600,00 € Fördermittel) zusammengefasst. Gesamtwertumfang (Eigenmittel + Fördermittel) an das ZGM ausgezahlt wurden.

Die Mittel stehen aus den bewilligten Programmjahren 2000-2003 und aus der Refinanzierung der Landesinitiative URBAN 21 zur Verfügung.

Anlage 2

Sozialraum und Daten

Stadtteile

571 nördliche Neustadt	572 südliche Neustadt	573 westliche Neustadt
574 Gewerbegebiet Neustadt		

Strukturdaten

Fläche	973,7		
Einwohner/ ha	74,7	Südl. Neustadt	– 78,1 Westl. Neustadt
Bevölkerung insgesamt	52.495		
0 – 27 Jährige	14.672		
Arbeitslose	7.702	28,5 %	(21,3 %)
Arbeitslose unter 25	902	14,7 %	(11,5 %)
Sozialhilfeempfänger	6.480	12,3 %	(7,3 %)
dav. 0 - 7 Jahre	1.311	48,1 %	(29,0 %)

Lage und Wohnbebauung

- dieser Sozialraum umfasst drei Stadtteile Halle – Neustadts, die eine ähnliche Struktur aufweisen
- seit der Wende wurde einerseits intensiv in die Sanierung des Wohnungsbestandes und in die Aufwertung des Wohnumfeldes investiert, andererseits hält die Abwanderung an
- häufiger Mieterwechsel führt zur Verwahrlosung der Wohnungen und demzufolge zum Auszug anderer Mieter
- der Leerstand betrifft vorrangig nicht sanierte Häuser

Strukturdaten

1.1. Bevölkerungsentwicklung

Dies ist der einzige Planungsraum, der sich außer dem Gewerbegebiet aus drei Plattenbausiedlungen – nördliche Neustadt, südliche Neustadt und westliche Neustadt – zusammensetzt.

Die Abwanderungsrate von 36,9% zwischen 1992 und 2002 liegt deutlich über dem Durchschnitt der Stadt (-20,8%).

Auch die Prognose geht trotz der Nutzung der Wohnungsbau - und Wohnumfeldverbesserungsprogramme von einer eher problematischen Entwicklung aus.

	1992	2002	Prognose 2010
Planungsraum IV	84.672	53.405	42.873
nördliche Neustadt	25.964	16.463	12.984
südliche Neustadt	26.359	17.993	14.733
westliche Neustadt	32.349	18.929	15.156

Anlage 3

Beantwortung der Fragen aus den Sitzungen des Finanzausschusses vom 21.09.2004 und des Stadtrates vom 29.09.2004

1. Wo sind die Abrisskosten für Schnatterinchen?

Der Abriss am Standort der jetzigen Kindereinrichtung „Schnatterinchen“ ist mit dem Förderprogramm Stadtumbau Ost – Aufwertung über das Programmjahr 2004 im Jahr 2005 beantragt worden. Eine Bewilligung steht für dieses Programmjahr noch aus.

2. Planungskosten für Sanierung:

Für die Abwägung Sanierung oder Ersatzneubau/Vorplanung Objekt Schnatter wurden bis dato 23.100,00 € für die Phasen 1-2 verausgabt, welche 15.400,00 € Fördermittel und 7.700,00 € Eigenmittel der Stadt Halle beinhalten. Durch diese Untersuchungen wurde ersichtlich, dass die günstigere Variante ein Neubau des Cliquentreffs „Schnatterinchen“ ist. Zu den bereits vorliegenden Leistungsphasen 1-2 wird eine Umplanung in Bezug auf den Neubau vertraglich festgelegt. Das bedeutet, dass die bereits vorhandene Planung zur Sanierung in die Neubauvariante einfließt und somit kein verlorener Planungsaufwand vorliegt. Die Fördermittel in Höhe von 15.400,00 € werden vom Land getragen.

3. Darlegung der Standortvariante:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergabe hat in seiner Sitzung am 16.09.04 folgenden Beschluss gefasst:

Der Vergabeausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Änderungsvorschlag vorbehaltlich der Zustimmung des Finanzausschusses:

1. Der Stadtrat beschließt den Ersatzneubau des Cliquentreffs „Schnatterinchen“. Dabei sollen die Jugendlichen möglichst über Beschäftigungsprojekte eingebunden sein und dessen Vorbereitung bis Planungsphase 3. Es sind besonders die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Weiterhin wurde der JHA beauftragt, sich mit der Standortfrage aus fachlicher Sicht nochmals zu befassen.

Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaft hat in seiner Sitzung am 21.09.04 beschlossen.

1. Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften schließt sich dem Änderungsvorschlag des Ausschusses für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben vom 16.09.04 an und empfiehlt dem Stadtrat, folgenden Beschluss zu fassen:
Der Stadtrat beschließt den Ersatzneubau des Cliquentreffs „Schnatterinchen“ (Streichung: am Standort „Fröbelschule“). Dabei sollen die Jugendlichen möglichst über Beschäftigungsprojekte eingebunden sein und dessen Vorbereitung bis Planungsphase 3. Es sind besonders die Belange des Lärmschutzes zu berücksichtigen.

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 27.09.04 aus fachlicher Sicht den Standort des jetzigen Cliquentreffs „Schnatterinchen“ in der Hettstedter Straße 49 und den neuen Standort an der Fröbelschule betrachtet.

An dem alten Standort ist die Wohnbebauung nur ca. 20 m vom Objekt entfernt. Der neue Standort ist von der Wohnbebauung ca. 60 m entfernt und wird bereits mit vorhandenen großen Bäumen abgeschirmt, so dass sich der Jugendhilfeausschuss für den Neubau des Cliquentreffs „Schnatterinchen“ am Standort „Fröbelschule“, unter Einbeziehung der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Planung und unter Berücksichtigung des Lärmschutzes, ausgesprochen hat.

4. Kostenannahme für den Neubau „Schnatterinchen“:

Grundlage für die Kostenannahme war das Raumprogramm wonach eine Kostenannahme für das neue Gebäude in Höhe von

870.000 Euro

Zusätzlich kommen als Nebenkosten die Planungskosten in Höhe von

152.000 Euro

Weiterhin ist für den Abriss der Fröbelschule eine Summe in Höhe von

93.000 Euro

Für den Schall- und die Sichtschutzmaßnahmen in der Außenanlage in Höhe von

82.000 Euro

so dass insgesamt für diese Maßnahme

1.197.000 Euro

geplant sind.

Ausgehend von der Kostenrahmenberechnung gem. Gesamtfinanzierungskonzept erfolgt eine Kostenrahmenbegrenzung durch verträglichere Architekturbüros.

Im Rahmen von Urban 21 erwartet der Fördermittelgeber soziale Projekte, um entsprechend seiner Kriterien eine Bewilligung zu geben.

Bei Urban 21 ist die Schnatter das einzige soziale Projekt, so dass die Finanzierung der gesamten Maßnahme Urban 21 in Frage steht und eine Rückforderung in Höhe von

5.241.000 Euro

erfolgen kann.