

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0132/2016**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Jugendhilfeausschuss	21.04.2016	Beratung

### **Tagesordnungspunkt**

### **Sachstandsbericht zur Entwicklung des Sozialraum- und Stadtteilmanagements im Hermann-Löns-Viertel (HLV)**

### **Inhalt der Mitteilung**

In der Sitzung des JHA am 03. Dezember 2015 wurde die Verwaltung beauftragt, zeitnah über den aktuellen Sachstand der Entwicklung des Sozialraum- und Stadtteilmanagements im HLV zu berichten.

Im Besonderen sollen Möglichkeiten dargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen größere oder zusätzliche Räumlichkeiten für Aktivitäten der Katholischen Jugendagentur (KJA) und anderer für die pädagogische oder soziale Arbeit mit Kinder, Jugendliche und Familien zur Verfügung gestellt werden können.

Das Sozialraum- und Stadtteilmanagement im HLV ist Teil des präventiven Netzwerks Gronau-Hand. Seit 2008 werden für die dort lebenden Personen Maßnahmen und Angebote entwickelt, besondere Beachtung finden dabei schwierige finanzielle und/ oder soziale Lebensverhältnisse der Bewohner.

Im HLV sind besonders die KJA, die Siedlungsgemeinschaft HLV, die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS), die Katholische Arbeitnehmerbewegung, das Gronauer Fenster, das Familienbildungswerk des Deutschen Roten Kreuzes sowie ehrenamtliche Akteure aktiv.

#### **1. Aktuelle Raumsituation der Einrichtung „Spielekiste“ im HLV**

Seit 2008 unterhält die KJA in Abstimmung mit dem Fachbereich Jugend und Soziales in der Willy-Brandt-Straße 82 im HLV die sogenannte „Spielekiste“, eine kleine 52 m<sup>2</sup> große Wohnung, die für pädagogische Angebote im Rahmen des Sozialraumprojekts „Gronau-Hand in

Hand“ vor Ort genutzt wird. Die monatlichen Kosten von circa 500.-€, inklusive Nebenkosten, trägt die KJA aus Projektmitteln.

Nach übereinstimmender Meinung sind die Räume der „Spielekiste“ für die festgestellten Bedarfe zu klein und lassen nur eine sehr eingeschränkte Nutzung für pädagogische und soziale Maßnahmen zu, obwohl diese von Kooperationspartnern im Netzwerk gewünscht sind.

Um den vor Ort festgestellten Anforderungen zu entsprechen, hatte die KJA in den vergangenen Jahren während der Sommermonate zusätzlich das Projekt „Bauwagen“ am Rand der ehemals noch unbebauten Fläche „kleinen Mitte“ organisiert.

Durch die in diesem Jahr begonnene Bebauung des Gebietes ist der Fortgang dieser Maßnahme erschwert. Umso dringlicher erscheint jetzt die Beantwortung der Fragen, wie und wo im oder in direkter Nähe zum HLV größere Räumlichkeiten zu erlangen sind.

## **2. Benötigte Fläche für eine pädagogisch und sozial genutzte Einrichtung im HLV**

Angemessene Räumlichkeiten, die eine Entwicklung und konstruktive Durchführung von pädagogischen und sozialen Maßnahmen im HLV möglich machen würden, müssten laut Auskunft der KJA und anderer Kooperationspartner mindestens 100m<sup>2</sup> groß sein, wenigstens 3 Zimmer haben (größerer Gruppenraum, kleinerer Raum zur Differenzierung von Angeboten, ein Büroraum, Toiletten und eine kleine Teeküche).

Die Räume müssten im Sinne der Inklusion ebenerdig gelegen sein. Ein Außengelände wäre wünschenswert, ist jedoch nicht unbedingt erforderlich (siehe Anlage: „Weiterentwicklung der Angebote im Hermann-Löns-Viertel“).

## **3. Handlungsoptionen**

Im Folgenden werden verschiedene Handlungsoptionen benannt, um den für die angemessene Durchführung von pädagogischen Angeboten benötigten Raum zu erhalten.

### **3.1 Anmietung einer größeren Wohnung aus dem Bestand des öffentlich geförderten Wohnungsbaus im HLV**

Laut Auskunft der Wohnungsbauträger RBS und Bausatzhaus van Elst wäre die Anmietung einer größeren Wohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbestand im HLV generell denkbar, aktuell aber kaum zu realisieren, weil die hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum kaum Fluktuation in der Mieterschaft und damit auch keine Leerstände zulässt.

Größere Wohnungen aus dem Bestand der zur Verfügung stehenden Gebäude wären entweder 97 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnungen oder 82 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnungen, deren Kaltmieten sich zwischen 4,30€ und 5,30€ pro m<sup>2</sup> bewegen.

Beim Vergleich der unterschiedlichen Wohnungsgrößen (Annahme eines Mittelwerts von 4,80€ pro m<sup>2</sup> und im Verhältnis zu den aktuellen Konditionen „Spielekiste“) ergäben sich folgende Werte: Für eine 82-m<sup>2</sup> große Wohnung müssten monatliche Mehrkosten in Höhe von 144€ und für eine 97-m<sup>2</sup>-Wohnung 216€, jeweils ohne Nebenkosten, gezahlt werden.

Die Firma Bausatzhaus van Elst hat auf Nachfrage der Verwaltung zugesichert, eine der „Spielekiste“ direkt benachbarte 3-Zimmer-Wohnung im Tausch zu vermieten, sollte das dort jetzt bestehende Mietverhältnis nicht mehr existieren.

### **3.2 Anmietung von frei finanziertem Wohnraum im HLV**

Für Wohnungen im HLV, die frei finanziert wurden, bewegt sich der Mietpreis pro m<sup>2</sup> laut Auskunft durchschnittlich zwischen 8,50€ und 10.-€ (mit nach oben offenem Ende). In Bezug auf die Möglichkeit einer zeitnahen Verfügbarkeit gilt ähnliches wie bei den öffentlich geförderten Wohnungen.

Bei Annahme der Anmietung einer 82m<sup>2</sup>- bzw. 97 m<sup>2</sup>-Wohnungen (im Verhältnis zu den aktuellen Konditionen „Spielekiste“) ergäben sich monatliche Mehrkosten in Höhe von 509€ (gerundet) bzw. 648€ (gerundet), jeweils plus Nebenkosten.

### **3.3 Erstellung von Containerbauten**

Die ehemals diskutierte Erstellung von Containerbauten auf dem Gelände „Kleine Mitte“ ist wegen der aktuellen und der sich abzeichnenden Bauaktivitäten nicht mehr realistisch und stellt keine Handlungsoption mehr dar.

### **3.4 Ankauf einer Immobilie**

Der Ankauf eines Gebäudes im oder in unmittelbarer Nähe des HLV ist ebenfalls vorstellbar, wäre aber abhängig von tatsächlich vorhandenen Angeboten, die momentan nicht bekannt sind. Die Kosten bei der Option Ankauf wären in jedem Einzelfall abhängig von Lage, Alter, Ausstattung des Gebäudes.

Neben den Kosten für den Erwerb einer Immobilie wären dann sehr wahrscheinlich zusätzliche Kosten für Umbauten oder sonstige Herrichtungsmaßnahmen zu kalkulieren, damit die Räumlichkeiten für pädagogische oder soziale Angebote nutzbar gemacht werden können.

Die Realisierung dieser Handlungsoption erscheint sowohl wegen des erwartbaren finanziellen Aufwands als auch wegen der Unwägbarkeiten beim Erwerb eher unwahrscheinlich. Es ist zudem deutlich zu betonen, dass für investive Maßnahmen aktuell keinerlei Mittel vorhanden sind.

### **3.5 Nutzung der Räumlichkeiten auf der Sportstätte Kunstrasenplatz an der Gustav-Stresemann-Straße**

Nach Auskunft der Sportverwaltung ist eine zusätzliche Nutzung der Räumlichkeiten auf der Kunstrasenplatzanlage Gustav-Stresemann-Straße nicht möglich, weil dort an jedem Wochentag ab dem späten Nachmittag, besonders aber in den Jahreszeiten Frühling, Sommer und Herbst, der Spiel- und Übungsbetrieb mehrerer Sportvereine stattfindet.

Der für eine Nutzung ins Auge gefasste Versammlungsraum im Umkleidegebäude der Sportanlage wird regelmäßig für Mannschafts- und Spielbesprechungen genutzt und dient dem THC Rot-Weiß Bergisch Gladbach als Versammlungsort und wird zusätzlich für Bewirtungen der Sportler, Feiern und sonstiger sportorientierter Maßnahmen genutzt.

Eine dauerhafte zusätzliche Nutzung durch eine pädagogische Einrichtung ist deshalb nicht möglich.

### **3.6 Baumaßnahmen - Bebauung Handstraße oder „kleine Mitte“**

Voraussichtlich wird es im kommenden Jahr zu Bauaktivitäten der RBS auf den Grundstücken an der Handstraße 246 bis 260b sowie 266a bis 266b kommen, die dort die Erstellung neuer Wohnungen in mehreren Bauabschnitten plant.

Möglicherweise wäre in diesem Zusammenhang eine Lösung realisierbar wie sie schon beim Bau einer Wohneinheit in der sogenannten „Märchensiedlung“ in Heidkamp durch die Erstellung einer Begegnungsstätte/ Treffpunkt im Gebäude Am Rübezahwald 4 umgesetzt wurde. Diese Handlungsoption setzt allerdings eine frühe Kontaktaufnahme mit der Geschäftsfüh-

rung der RBS voraus, um Bereitschaft und Realisierbarkeit abzufragen.

Die Grenzland-Bau GmbH (Grenzland) erstellt aktuell 46 Mietwohnungen auf dem Areal nördliche „kleine Mitte“ (Fertigstellungstermin Sommer 2017). Laut Auskunft der Geschäftsführung sind diese Wohnungen allerdings schon komplett vermarktet.

Es besteht aber die Absicht, nach erfolgreichen Verhandlungen mit dem Eigentümer des restlichen Grundstücks „kleine Mitte“, auch den südlichen Teil des Geländes zu bebauen.

Dort werden dann laut aktuellem Bebauungsplan auch Ladenlokale oder ähnliche Gebäude oder Räume entstehen. Gerne sei man von Seiten der Grenzland bereit, Räumlichkeiten zu erstellen, die den Ansprüchen für die Nutzung durch eine pädagogische und/ oder soziale Einrichtung genügen, entweder für die Übernahme ins städtische Eigentum (Kostenrahmen pro m<sup>2</sup> umbauten Raum in der Erstellung: 1.300 bis 1.500€) oder aber auch als angemietetes Objekt.

Diese Handlungsoption ist allerdings abhängig von dem Fortgang der Verhandlungen zur Vermarktung des Geländes „kleine Mitte“.

### 3.7 Vergleich

Option	Realisierbar	Kostenrahmen
3.1 Anmietung einer größeren öffentlich geförderten Wohnung im HLV	Ja, aber terminlich ungewiss.	Mehrkosten pro Monat in Höhe von 144€ bis 216€, plus höherer Nebenkosten (Vergleich „Spielekiste“)
3.2 Anmietung von frei finanziertem Wohnraum im HLV	Ja, aber terminlich ungewiss.	Mehrkosten pro Monat in Höhe von 508,90€ oder 647,65€, plus Nebenkosten (Vergleich „Spielekiste“)
3.3. Erstellung von Containerbauten	Nein	Entfällt
3.4. Ankauf einer Immobilie	Ja	Nur im Einzelfall zu beziffern.
3.5. Nutzung von Räumen am Kunstrasenplatz Gustav-Stresemann-Straße	Nein	Entfällt
3.6. Baumaßnahmen an der Handstraße oder im Bereich „kleine Mitte“	Ja	Bei Erstellung im Auftrag Kosten von 130.000€ bis 150.000€ oder entsprechender Mietkosten.

### 3.8 Zusammenfassung

Die Handlungsoptionen 3.1, 3.2 und 3.6 wären mit unterschiedlichem finanziellen Aufwand realisierbar.

Für die Umsetzung der Variante 3.1 spricht ein überschaubarer zusätzlicher finanzieller Rahmen zwischen 1.728€ und 2.692€ pro Jahr, plus erhöhter Nebenkosten. Diese Beträge wären durch vorhandene Projektmittel im Bereich „Sozialraummanagement“ zu finanzieren.

Variante 3.2 würde Mehrkosten zwischen 6.107€ (gerundet) und 7.772€ (gerundet), plus höherer Nebenkosten, verursachen. Projektmittel stehen für diese Beträge nur anteilig zur Verfügung (Anteil 3.1).

Die Umsetzung der Option 3.6 erscheint sinnvoll, weil damit die Möglichkeit gegeben wäre, eine für den Bedarf an pädagogischer und sozialer Infrastruktur angemessene Einrichtung im Hermann-Löns-Viertel entstehen zu lassen. Im Besonderen ist zu bedenken, dass durch die jetzt beginnende Bebauung „kleine Mitte“ die Anzahl an Bewohnern noch einmal deutlich

steigen wird.

Diese Einrichtung sollte nicht im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach erstellt sondern angemietet werden, da für investive Maßnahmen aktuell keinerlei Mittel vorhanden sind.

#### **4. Vorschlag für das weitere Vorgehen**

Die Anmietung einer größeren Wohnung (Option 3.1) wird weiter verfolgt, die zusätzlichen Kosten wären aus zur Verfügung stehenden Projektmitteln finanziert. Die Finanzierung der Option 3.2 wäre nur bis zu diesem Betrag gesichert.

Mit den Bauträgern Grenzland und RBS wird geklärt, ob und wenn ja, zu welchen Bedingungen entsprechende Räumlichkeiten wie unter Handlungsoption 3.6 beschrieben erstellt werden könnten.

Der JHA wird schnellstmöglich vom Fortgang der Angelegenheit bzw. vom Ergebnis der Verhandlungen unterrichtet.