

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0081/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	09.03.2017	Beratung

Tagesordnungspunkt

Stadtteilhaus im Hermann-Löns-Viertel

Inhalt der Mitteilung

1. Ausgangslage

Die Planungen für die Entwicklung des Hermann-Löns-Viertels (HLV) sahen vor, dass eine so genannte „Kleine Mitte“ als Standort für die Nahversorgung, von Gastronomie und ähnlichen Angeboten realisiert werden sollte. Aus unterschiedlichen Gründen wurde dieses Ziel nicht erreicht.

Aktuell wird der letzte Bauabschnitt im HLV entwickelt. Der Eigentümer des Geländes, die Firma Interboden, plant die Erstellung von 86 Wohnungen sowie die Vermarktung eines Teils der Grundfläche für Gewerbeansiedlungen.

Im Rahmen der Gesamtplanung ist auch die Errichtung eines Stadtteilhauses als Freizeit- und Begegnungsstätte, in der ein Träger der Wohlfahrtspflege familienorientierte Maßnahmen zur Bildung, Begegnung und Aktivierung für die Bewohner durchführen soll, vorgesehen.

Das Stadtteilhaus soll ein generationenübergreifender Treff-, Kommunikations- und Integrationsspunkt werden, der sich zum sozialen Zentrum des Viertels entwickeln soll. Die Realisierung der Einrichtung würde der Ausgrenzung benachteiligter Bevölkerungsteile entgegenwirken, die Teilhabe dieser Menschen am öffentlichen Leben ermöglichen sowie Kindern und Jugendlichen einen Ausgleich für schwierige familiäre Lebensumstände anbieten.

Das Vorhaben soll in enger Abstimmung mit den Bewohnern, der Siedlungsgemeinschaft Hermann-Löns-Viertel e.V., der Katholischen Jugendagentur (KJA) und dem Netzwerk Gronau-Hand entwickelt werden. Planungsprozesse sollen öffentlich durchgeführt werden, damit Ergebnisse und Forderungen von Beteiligten Eingang in das inhaltliche Konzept der

Einrichtung finden. Dadurch wird die Partizipation der Bewohner im Vorfeld gesichert.

2. Entwicklung

Im April 2016 wurde der Fachbereich Jugend und Soziales erstmalig mit der Angelegenheit befasst und in die Gespräche zwischen der Stadt, vertreten durch die Abteilung Bebauungsplanung, dem damaligen Eigentümer des Geländes, der VR Bank, sowie einem möglichen Investor, Firma Interboden, bezüglich Planung und Entwicklung dieses letzten Bauabschnitts im HLV eingebunden.

Auf dem am 05. April 2016 zum 8. Mal durchgeführte Fachgespräch zur Zukunft der Kinder- und Jugendarbeit im HLV wurde zum ersten Mal von der Siedlergemeinschaft Hermann-Löns-Viertel e.V. darüber berichtet, dass es „ernst zu nehmende Verhandlungen“ zwischen dem Eigentümer der letzten bebaubaren Fläche im HLV und einem Investor geben würde.

Parallel dazu prüfte der Fachbereich Jugend und Soziales die Möglichkeiten, die durch die beengten räumlichen Verhältnisse kaum mehr zu nutzende Einrichtung „Spielekiste“ in der Willy-Brandt-Straße an anderer Stelle anzusiedeln (siehe Mitteilungsvorlage 0132/2016 aus der Sitzung des JHA am 21. April 2016).

Zeitnah zu diesen Prozessen führten die Verhandlungen zwischen der Stadt, der VR Bank und dem Investor Interboden dazu, dass erste konkrete Projektideen und -skizzen entwickelt wurden.

Bedingt durch die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück, dem gültigen Bebauungsplan sowie den Vorstellungen des Investors sollte es zu einem Umlegungsverfahren und einer Veränderung des Bebauungsplans mit dem Ziel kommen, die Grundstücke im Bebauungsplangebiet der neuen Planung entsprechend neu zuzuschneiden. Des Weiteren wollten sich die bisherige und die wahrscheinlich neue Grundstückseigentümerin im Rahmen einer freiwilligen Umlegung mit der Stadt auf einen städtebaulichen Entwurf für die Änderung des bestehenden Bebauungsplans verständigen sowie sich auf einen entsprechenden Wertausgleich, als Folge der neuen Grundstückszuschneitte, einigen.

Im Prozessverlauf wurde ein Wertausgleich errechnet, der im Ergebnis und nach ersten überschlägliche Berechnungen der Stadt Bergisch Gladbach einen Betrag in Höhe von circa 500.000€ zufließen lassen würde. Dieser Betrag soll der Sockel der Finanzierung des Stadtteilhauses sein.

Auf Vermittlung von Bürgermeister Urbach kam es ab Ende Juli 2016 zu Gesprächen mit dem damaligen Eigentümer, den potentiellen Investoren, der KJA, der Siedlergemeinschaft und den beteiligten Fachbereichen mit der Absicht, die Realisierung der Einrichtung unter dem Arbeitstitel „Stadtteilhaus“ zu diskutieren sowie die Umsetzbarkeit in die Projektplanungen der Firma Interboden zu gewährleisten.

Bei der Konkretisierung der Planungen wurde großer Wert darauf gelegt, dass die Erfahrungen und die Expertise der schon im HLV im Projekt „Gronau Hand in Hand“ tätigen Mitarbeiter der KJA Berücksichtigung fanden.

Ende des Jahres 2016 erwarb der Investor Interboden das Gelände von der VR Bank und beabsichtigt im Jahr 2017 Baurecht zu erlangen, um mit den Bauarbeiten Anfang des Jahres 2018 beginnen zu können. Gewünscht ist, dass die Erstellung des Stadtteilhauses parallel zur Erstellung der Wohnbebauung erfolgt.

3. Aktuelle Situation

Die Planungen für das Stadtteilhaus (siehe Anlage „Index d“) beziffern sich nach einer ersten Kostenaufstellung auf knapp 1,2 Millionen Euro brutto. Die Höhe dieser Summe wird maßgeblich durch die notwendigen Einbauten für einen inklusiven Betrieb des Gebäudes, inklusive Fahrstuhl, sowie der feuer- und brandpolizeilichen Auflagen bestimmt.

Für die Realisierung ist es deshalb zwingend notwendig, weitere Fördermittel einzuwerben, da der städtische Haushalt eine zusätzliche investive Ausgabe nicht ermöglicht.

Daher wird derzeit ein Antrag auf Fördermittel aus dem Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2017“ des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen vom 16. Januar 2017 erarbeitet, welches mit einem Finanzvolumen von insgesamt 55 Millionen Euro im Haushaltsjahr 2017 ausgestattet ist.

Da die Abteilung Hochbau im Fachbereich 8 aktuell nicht über ausreichende zusätzliche Personalkapazitäten verfügt, wurde das Architekturbüro Franz und Joachim Voigtländer beauftragt, eine detaillierte Planung für das Stadtteilhauses im Hermann-Löns-Viertel zu erstellen, um den Förderantrag qualitativ ausgereift und damit erfolgsversprechend einreichen zu können.

Die Fachbereiche 5 und 6 stimmen den weiteren Fortgang in der Angelegenheit ab und werden den Antrag fristgerecht, spätestens am 03. Mai 2017, einreichen. Mit einer Zu- oder Absage dürfte im Juni oder Juli 2017 zu rechnen sein.

Ziel ist es, die Erstellung des Gebäudes „Stadtteilhaus“ für die Stadt Bergisch Gladbach kostenneutral zu halten. So ist die jetzt vorliegende Planung erst einmal nur eine vorläufige. Sollte sich die finanzielle Förderung nicht wie erhofft darstellen oder ausbleiben, muss die Planung den dann gegebenen finanziellen Vorgaben angeglichen werden.

Konkrete Werte in puncto Betriebskosten liegen noch nicht vor, da sich diese an der endgültigen Planung orientieren werden.

Über den Sachstand in der Angelegenheit wird die Verwaltung den JHA in seiner Sitzung am 29. Juni 2017 informieren.