

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 25. Sitzung
des Bau- und Vergabeausschusses
vom 27.07.2004

Südstadtforum „Service und Soziales“
Peter-Henleinstraße 47/51, Siebenkeesstraße 2 – 6 und Bogenstraße 18/20
hier: Direkter Objektplan

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung
des Bau- und Vergabeausschusses vom 27.07.2004
öffentlicher Teil

I. Sachverhalt:

Im MIP 2004 – 2007 sind unter der Nr. 6152.3501 „Südstadtforum ‚Service und Soziales‘ EU-Ziel-2“ für den Umbau des Areals Peter-Henlein-Straße 47/51, Siebenkeesstraße 2-6 und Bogenstraße 18/20 insgesamt 2.550.000 EUR veranschlagt.

1. Ausgangssituation

Mit dem Südstadtforum Service und Soziales soll im Stadterneuerungsgebiet Galgenhof/Steinbühl ein Bürger- und Beratungszentrum entstehen, in dem von verschiedenen Trägern Information, Beratung, Qualifizierung und konkrete Hilfen angeboten werden. Aufgrund der Struktur des Gebietes mit seinem hohen Anteil an ausländischen und sozial schwachen Familien, besteht ein großer Bedarf an einer solchen Einrichtung. Mit Zuschüssen aus der EU-Ziel-2-Förderung und dem Programm „Soziale Stadt“ kann das Zentrum realisiert werden.

Als Standort ist der ehemalige Gewerbekomplex an der Bogen-/ Siebenkees-/ Peter-Henleinstraße vorgesehen.

Der Grunderwerb des Areals wurde am 19.12.2002 im Stadtplanungsausschuss beschlossen. Die Genehmigung für den Kauf erfolgte einstimmig am 04.07.2003 durch den Stadtrat. Die Betriebsträgerschaft wurde der Noris Arbeit (NOA) übertragen, die in Abstimmung mit den interessierten Gruppen und Trägern das inhaltliche Konzept entwickelte und ein Raumprogramm erstellte.

Für das von der Regierung geforderte Planungsgutachten zur Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des Gesamtareals wurde das Architekturbüro Fritsch + Knodt & Klug beauftragt. Das Büro erstellte auf Grundlage der vorhandenen Bausubstanz des Areals in enger Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken, der NOA, dem Stadtplanungsamt, dem Referat V, dem Amt für Wohnen und Stadterneuerung und dem Hochbauamt ein tragfähiges Gesamtkonzept.

Dieses Gesamtkonzept sieht sowohl die Beibehaltung erhaltenswerter Gebäudeteile als auch Abbruch und Neubau dort vor, wo eine Aufstockung vorhandener Gebäude nicht möglich bzw. nicht wirtschaftlich erscheint. Grundüberlegung war, den heute weitgehend geschlossenen Blockbereich durch Öffnung an der Siebenkees- und Bogenstraße durchlässig zu gestalten. Diese Vorgehensweise entspricht dem inhaltlichen Konzept eines offenen Stadtteilzentrums, das mit seinen vielfältigen Angeboten die Bürger des Gebietes anziehen soll.

Es ist geplant, dass die Einrichtung eine zentrale Anlaufstelle für Information, Beratung, Unterstützung und konkrete Hilfen, aber auch Treffpunkt für die Bewohner wird.

Betreiber des Südstadtforums ist die Noris Arbeit gGmbH.

Aus Kostengründen ist es jedoch nicht möglich das Gesamtkonzept sofort umzusetzen. Es wird deshalb lediglich eine Teilmaßnahme verwirklicht.

Die städtebauliche Verbesserung wird hier durch eine gegliederte Aufstockung mit begrünten offenen Terrassen und einer optimalen Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz in Bezug auf die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer erreicht.

Mit dieser Vorgehensweise besteht seitens der Regierung von Mittelfranken Einverständnis.

2. Betreiber

Die Noris Arbeit gGmbH benötigt mit weiteren 12 Partnern je nach Bedarf Büro-, Schulungs- oder Gruppenräume.

Die Belegung der Räume wird so konzipiert, dass sich Angebote ergänzen können und dadurch Nutzereinheiten entstehen, die zum einen eigene Räume haben und zum anderen die sanitären Einrichtungen und Teeküchen gemeinsam nutzen. Die Belegung von Schulungs- und Gruppenräume erfolgt nach Abstimmung.

Nach derzeitigem Stand werden insgesamt ca. 1.863 m² zur Eigennutzung und ca. 350 m² für Gruppen-/Schulungsräume zur gemeinschaftlichen

Nutzung zur Verfügung stehen. Die Vielfalt der Nutzergruppen liegt als Beilage bei.

3. Projektbeschreibung

Der Mittelteil des Areals entlang der Siebenkeesstraße ist nach dem statischen Bestandsgutachten nicht aufzustocken und entspricht, ebenso wie die Lagerhalle hofseitig, weder bautechnisch noch energetisch den heutigen Anforderungen. Deshalb ist geplant diesen Mitteltrakt bis auf den teilunterkellerten Bereich abzubrechen.

Um die erforderlichen Räume zu schaffen soll der bestehende Keller erweitert werden. Das Erdgeschoss und erste Obergeschoss wird entsprechend den technischen und städtebaulichen Anforderungen neu errichtet.

Der neue Gebäudeteil verbindet die bestehenden Gebäude der Häuserzeile Siebenkeesstraße zu einer Einheit. Baulich werden diese bestehenden Gebäude lediglich insoweit verändert als dies die Einbindung erforderlich macht.

Die Bauweise erfolgt konventionell.

4. Kosten

Als die Maßnahme „Südstadtforum ‚Service und Soziales‘ EU-Ziel-2“ 2003 in den MIP aufgenommen wurde, war das Raumprogramm noch nicht ausgearbeitet und der Umfang der Baumaßnahme nur grob schätzbar. Deshalb wurde der MIP-Ansatz von 2,55 Mio. EUR nur als erster grober Kostenrahmen eingestellt. Die Baumaßnahme konnte erst konkretisiert werden, nachdem von dem Architekturbüro Fritsch + Knodt & Klug das Planungsgutachten für das Gesamtareal und darauf basierend das ausgearbeitete Konzept für den Bereich an der Siebenkeesstraße in Abstimmung mit den zukünftigen Betreibern erarbeitet wurde.

Obwohl der MIP-Ansatz in Höhe von 2.550.000 EUR als Kostenobergrenze betrachtet wurde, war es trotz Eigenleistung der NOA (Qualifizierungsmaßnahmen) nicht möglich, mit diesen Mitteln die baulichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung der Räume zu schaffen.

In den vorliegenden Kosten wurden deshalb alle erforderlichen Baumaßnahmen und Grundinstallationen einkalkuliert, somit kann in Teilbereichen zu einem späteren Zeitpunkt der Ausbau durch die NOA oder andere Nutzer erfolgen.

Dies ist wirtschaftlich sinnvoll, da diese Baumaßnahmen und Grundinstallationen zu einem späteren Zeitpunkt mit wesentlich höheren Kosten verbunden wären.

Die vom Architekturbüro ermittelten Kosten für die Mindestanforderungen betragen insgesamt 3.037.000 EUR.

In diesen Gesamtkosten ist ein Lohnanteil für Qualifizierungsmaßnahmen der NOA in Höhe von 137.000 EUR enthalten, der aus Eigenmitteln der NOA getragen wird und nicht Gegenstand des vorliegenden Objektplanes ist. Die

Gesamtbaukosten beinhalten auch die Materialkosten für die Qualifizierungsmaßnahmen.
Insgesamt betragen deshalb die Gesamtbaukosten des vorliegenden Objektplanes

brutto 2.900.000 EUR.

<u>Finanzierung:</u> Vorbehaltlich der Mittelfreigabe durch Ref. II/Stk MIP-Fortschreibung 2005-2008 MIP-Nr. 6152.3501 „Südstadtforum ‚Service und Soziales‘ EU-Ziel-2“	
EU-Ziel-2-Förderung	1.683.000 EUR
städtische Mittel	<u>1.217.000 EUR</u>
Gesamtkosten Objektplan	2.900.000 EUR
Eigenleistung Lohnkosten NOA	<u>137.000 EUR</u>
Gesamtkosten	<u>3.037.000 EUR</u>

Bauzeit: Oktober 2004 – Dezember 2005

Folgekosten: Die voraussichtlichen jährlichen Folgekosten betragen 172.700 EUR

II. Beilagen:
Nutzergruppen
Kostendatenblatt
Wirtschaftlichkeitsdarstellung
Lageplan

III. Beschlussvorschlag
siehe Anlage

IV. Herrn OBM

V. Ref. VI

Am 7. Juli 2004
Referat VI