

Bereich 51 - Regionalbereich
Süd/West
Herr Rumpel

Datum:
24.05.2005

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Jugendhilfeausschuss

Betrifft:

Bau eines evangelischen Gemeindezentrums mit kommunalem Jugendtreff für die Ortsteile Häcklingen und Rettmer

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	15.06.2005	Jugendhilfeausschuss

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 23.03.2004 wurden dem JHA unter TOP 6 ‚Überlegungen für ein evangelisches Gemeindezentrum mit kommunalem Jugendtreff für die Ortsteile Häcklingen und Rettmer‘ vorgestellt.

Es wurde dargestellt, dass sich anhand der betreffenden Bevölkerungsstruktur (Häcklingen und Rettmer sind die am schnellsten wachsenden Stadtteile Lüneburgs mit dem ferner überproportional höchstem Anteil an 0-18jähriger gemessen an der Gesamtbevölkerung) ein exponentiell wachsender Bedarf an jugendpflegerischen und Jugendhilfeangeboten ableiten lässt. Ferner wurde dargelegt, dass die Katharinen-Kirchengemeinde Embsen aufgrund fehlender eigener Räume in den Stadtteilen den Wunsch nach einem Gemeindehaus für die Stadtteile habe und entsprechend plane. Vonseiten der Verwaltung wurde hierauf angeregt, eine in Kooperation mit der Kirche betriebene, gemeinschaftliche Einrichtung zu bauen. In diesem Zusammenhang wurden die mit Kirche in einem Konzeptentwurf denkbaren abgestimmten Aufgabenschwerpunkte vorgestellt.

Der JHA nahm den geplanten Bau eines Bürgerhauses „Rett-Häck“ zustimmend zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung mit der Fortführung der Planungen.

Hierauf fand am 14.05.2004 ein Workshop im „Alten Feuerwehrhaus Rettmer“ statt. Teilnehmer waren:

<u>Stadt</u>	<u>LüWoBau</u>	<u>Kirche</u>	<u>Architekt</u>
Herr OB Mädge	Frau Schäfke	Herr Dr. Wiesenfeldt	Herr Horn
Frau Otte (BLin 55)	Herr Thies	Herr Israel	
Herr Kirch (BL 56)	Herr Diers	Frau Becker	
Herr Rumpel (BL 51)		Herr Pastor Schmitt	
Herr Kolzholz			

Frau Hillmer (Ortsvorsteherin Rettmer)
Herr Dr. Plath (Ortsvorsteher Häcklingen)
Herr Hagels (Ratsherr)

Im Rahmen des Workshops wurde herausgearbeitet, dass aufgrund der ausgelasteten Raumsituation in der „Alten Häcklinger Schule“ als auch im „Alten Feuerwehrhaus Rettmer“ dringend zusätzliche Räumlichkeiten erforderlich sind, will man auf die zunehmenden Bedarfe eingehen und bisher nicht vorhandene Angebote installieren. Im Rahmen des Workshops wurde ferner herausgearbeitet, dass durch den gemeinsamen Bau eines Bürgerhauses von Stadt und Kirche spürbare Synergieeffekte (z.B. gemeinsam nutzbare Räumlichkeiten wie Foyer, sanitäre Anlagen, Heizung) erzielt werden können.

Im weiteren Verlauf des Workshops stellte der Architekt Ralf Horn 4 alternative Bauentwürfe vor. Allgemeine Zustimmung fand ein Entwurf, der für die Gruppenräume die Form eines Kreissegmentes vorsieht, unterteilt in Gruppenräume, mit anschließendem Foyer sowie Teeküche und wiederum anschließendem Verwaltungstrakt (Büros, Heizung, sanitäre Anlagen ...). Weiteres wesentliches Ergebnis war, dass die Stadt ihre Räume sowie die auf sie entfallenden allgemeinen Raumanteile beabsichtigt zu mieten, während die Kirche ihre (Teil-) Räumlichkeiten kaufen wird.

Auf der Basis des Workshops fanden am 28.06.2004 im neuen „Feuerwehrhaus Rettmer“ sowie am 30.06.2004 in der „Alten Häcklinger Schule“ jeweils Bürgerversammlungen statt, in denen die inhaltlichen und räumlichen Pläne für ein gemeinsames Bürgerhaus von Stadt und Kirche für die Ortschaften Rettmer und Häcklingen vorgestellt wurden. Da auch vonseiten der Bürgerinnen und Bürger beider Ortschaften der Bedarf an jugendpflegerischen und Jugendhilfeangeboten, kirchlichen Angeboten sowie an entsprechenden Räumlichkeiten benannt wurde, wurden die vorgestellten Planungen begrüßt.

In der Folge fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit der Katharinen-Kirchengemeinde Embsen, der LüWoBau als vorgesehenen Bauträger sowie dem Architekten statt. In diesen Gesprächen wurde der bevorzugte Bauentwurf weiter konkretisiert, außerdem u.a. ein zusätzliches gemeinsames Büro für die Freien Träger „PädIn“ und „VSE“ eingeplant, nachdem diese einen entsprechenden Wunsch vorgetragen, begründet und eine Mietkostenzusage auf der Basis des städtischen Mietzinses erklärt hatten.

Im Gespräch am 25.04.2005 bei der LüWoBau wurden dann diverse Punkte wie Grundstücksgröße, Raumgrößen, Außenanlagen etc. abschließend abgestimmt.

Die Errichtung des Bürgerhauses soll auf einem 2.942 m² großen Grundstück erfolgen, welches die LüWoBau (als künftiger Vermieter von Stadt und Freiem Träger) sowie Kirche entsprechend anteilig vom Grundstückseigentümer zu kaufen beabsichtigen. Über die Ablösung künftiger Erschließungsbeiträge wird noch verhandelt. Das Grundstück befindet sich an der Ecke Pilgerpfad / Einfahrt zur Psychiatrischen Klinik Häcklingen, liegt an der Gemarkungsgrenze zwischen den beiden Ortschaften Rettmer und Häcklingen, ist also von beiden Ortsteilen gleichermaßen gut erreichbar. Dabei wird die in Aussicht genommene Fläche nördlich zum Pilgerpfad durch einen 14 m breiten und zur östlich verlaufenden Bahnlinie durch einen 38,5 m breiten Grünstreifen eingefasst. Im Einzelnen wird auf die in der Sitzung ausgehängten Lagepläne und Bauzeichnungen verwiesen.

Im Einzelnen wurde folgendes Raumkonzept bei einer Gesamtgröße von 381,80 m² (inkl. einem 57,93 m² großen Abstellraum oberhalb des Büro-Traktes) abgestimmt:

Gemeinsame Nutzung		Stadt Lüneburg		Kirche		Freie Träger	
Windfang	4,85 m ²	Gruppe 1a	30,03 m ²	Gruppe 2°	35,10 m ²	Büro 3	15,41 m ²
Foyer	59,55 m ²	Gruppe 1b	29,26 m ²	Gruppe 2b	23,73 m ²		
Teeküche	10,69 m ²	Abstell 1	12,51 m ²	Abstell 2	11,09 m ²		
Flur	23,19 m ²	Büro 1	15,15 m ²	Büro 2	15,15 m ²		
Heizung	9,50 m ²						
Pumi/Ha	9,41 m ²						
WC-H	9,07 m ²						
WC-D	10,18 m ²						
		Flächenanteil: 177,10 m ² = 46,39 %		Flächenanteil: 173,29 m ² = 45,39 %		Flächenanteil: 31,39 m ² = 8,22 %	

Mit der Errichtung (Spatenstich) soll im Herbst d.J. begonnen werden, die Fertigstellung ist für Frühjahr 2006 geplant.

Nach einer vom Architekten, Herrn Horn, vorgenommenen Kostenschätzung belaufen sich die voraussichtlichen Herstellungskosten auf 882.058,- € brutto, zzgl. obiger Grundstückskosten. Der hieraus resultierende Kaufpreis für Kirche bei einem Flächenanteil von 173,29 m² (= 45,39 %) beträgt voraussichtlich 465.000,- €. Für Stadt mit einem Flächenanteil von 177,10 m² (= 46,39 %) und Freie Träger mit einem Flächenanteil von 31,39 m² (= 8,22 %) steht die Ermittlung eines angemessenen Mietzinses unter Berücksichtigung eines möglichen einmaligen Baukostenzuschusses durch die LüWoBau unmittelbar vor dem Abschluss; es dürfte sich ein Mietzins von deutlich unter 13,- € pro m² ergeben.

Beschlussvorschlag:

Der Jugendhilfeausschuss nimmt das vorgestellte Raumkonzept für den geplanten Bau eines Bürgerhauses für die Ortsteile Häcklingen und Rettmer zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt die vorgestellten Planungen fortzuführen, die hieraus resultierenden Kosten zu ermitteln sowie entsprechende Haushaltsansätze für 2006 in die Beratungen einzubringen. Die nötigen Vertragsentwürfe (Mietvertrag, Kooperationsvertrag) sollen zu gegebener Zeit unmittelbar in den VA gegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 100,- €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Haushaltsstelle:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen: Bauskizzen

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat: _____

Ortsvorsteher/in: _____

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche:

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwurfsverfasser/in Datum	Leiter/in des beteiligten Bereichs	Leiter/in des beteiligten Fachbereichs	Dez. VI	Dez. V	FBL 3	Dez. II	OB	Ratsbüro