

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	öffentlich
Finanz- und Personalausschuss	02.12.2014	öffentlich
Sozial- und Gesundheitsausschuss	04.12.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.12.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" (INSEK "Nördlicher Innenstadtrand")
Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten im Ostmanturmviertel/ Soziales Stadtteilzentrum durch Umbau/ Sanierung des Umweltzentrums an der August-Bebel-Straße 16 - 18**

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten für die Herrichtung der Räumlichkeiten zu einem Stadtteilzentrum:

- 565.000 Euro, davon
- 452.000 EUR Zuwendung gemäß Zuwendungsbescheid (80%)
- 113.000 EUR Eigenanteil

Der Eigenanteil wird i.H.v. 56.500 EUR vom Eigentümer des Gebäudes, der Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V., und 56.500 EUR vom Bauamt der Stadt Bielefeld getragen.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Bezirksvertretung Mitte 02.09.2010, Stadtentwicklungsausschuss 14.09.2010, RAT 23.09.2010, Dr.-Nr. 2009-2014/1260 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" - Abschließender Beschluss nach § 171 b Abs. 1 BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mitte, der Stadtentwicklungsausschuss, der Finanz- und Personalausschuss sowie der Sozial- und Gesundheitsausschuss empfehlen dem Rat / der Rat der Stadt beschließt die Umsetzung der Maßnahme.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

Begründung zum Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2010 das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau "Nördlicher Innenstadtrand" (INSEK „Nördlicher Innenstadtrand“) als Grundlage für die Festlegung als Stadtumbaugebiet sowie die Durchführung entsprechender Maßnahmen beschlossen (Drucksachen-Nr. 2009-2014/1260). Im INSEK für das Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“ sind verschiedene sozial-integrative Projekte enthalten, u. a. auch das Projekt „Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten im Ostmannturnviertel“.

Das Quartier Ostmannturnviertel ist durch die Konzentration von sozialen Problemlagen besonders geprägt. Hierzu zählen der überdurchschnittlich hohe Anteil an sozial benachteiligter Bevölkerung, der überdurchschnittlich hohe Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, hohe Arbeitslosenquoten und daraus resultierende Integrationsschwierigkeiten.

Bei dem Projekt „Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten im Ostmannturnviertel“ geht es darum, für die Bewohner des Ostmannturnviertels ein soziokulturelles Stadtteilzentrum mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Begegnungen und eine Ausweitung der Angebote vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Vereine, Hausaufgabenhilfe etc.) zu schaffen. Ein solcher Bedarf war im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsformate zum INSEK, sowohl aus dem Stadtteil, als auch aus der Verwaltung artikuliert worden.

Als möglicher Ort wurde im INSEK das an der August-Bebel-Str. gelegene Umweltzentrum benannt, da es bereits Grundzüge eines Stadtteilzentrums aufweist und außerdem über ausreichend Fläche für zahlreiche Angebote verfügt. Das Gebäude befindet sich im Eigentum des Vereins ‚Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V. (HUA). Der Verein hatte das Gebäude 1999 im Rahmen eines Erbbaurechts aus dem seinerzeitigen Sanierungstreuhandvermögen für das Sanierungsgebiet „Hauptbahnhof - Nördliche Innenstadt“ erworben. Eigentümerin des Erbbaugrundstücks ist die Stadt Bielefeld.

Im Jahr 2011 wurde für das Umweltzentrum eine Machbarkeitsstudie mit einem Nutzungskonzept zur Schaffung multifunktionaler Räume im Ostmannturn beauftragt. Die von der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft NRW GmbH in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Stopfel erarbeitete Machbarkeitsstudie, die die inhaltliche, bauliche sowie wirtschaftliche Komponente untersucht hat, befürwortet den Ausbau des Umweltzentrums zu einem Stadtteilzentrum. Die Umnutzung des Umweltzentrums zu einem Stadtteilzentrum erfordert einen funktionalen Umbau der Räumlichkeiten. Dieser beinhaltet die Neuordnung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss, den Einbau einer Teeküche, den Rückbau einer Lagerhalle und die Aufwertung der Hofanlage. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie geschätzte Investitionsvolumen für den Umbau des Umweltzentrums zu einem Stadtteilzentrum belief sich 2,3 Mio. EUR.

Da eine Investition in dieser Größenordnung nicht finanzierbar war, hat der HUA eine Planung für einen deutlich reduzierten Umbau erarbeiten lassen. Die vom Architekturbüro Pappert + Weichnyk erarbeitete Entwurfsplanung geht nun vom Umbau von insgesamt ca. 270 m² Gebäudefläche im Erdgeschoss, dem Rückbau der abgängigen Lagerhalle sowie der teilweisen Neugestaltung der Außenanlagen aus. Danach beläuft sich die Kostenschätzung nun auf rd. 565.000 EUR.

Das Projekt wurde zum Städtebauförderungsprogramm 2013 mit dem o. a. Kostenrahmen von 565.000 EUR angemeldet. Ein entsprechender Zuwendungsbescheid (Nr. 03/42/13 vom 13.12.2013) der Bezirksregierung Detmold liegt vor.

Nach Prüfung durch den ISB (Eigentümer des Grundstücks) leistet die vorgesehene Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten im Ostmannturnviertel/Soziales Stadtteilzentrum durch

Umbau/Sanierung des Umweltzentrums im Rahmen des Stadtumbaus Nördlicher Innenstadtrand einen wesentlichen Beitrag für die nachhaltige Nutzung der Räumlichkeiten. Es ermöglicht dem Eigentümer die Sanierung der Bausubstanz, die ohne Städtebauförderungsmittel nicht erfolgen kann. Auch stellt es einen neuen Impuls in den Stadtteil dar, der eine neue Mieterstruktur begünstigt und höhere Mieteinnahmen verspricht, die es dem HUA ermöglichen, dass mittelfristig ab etwa 2020 Zahlungen zur Befriedigung städtischer Forderungen geleistet werden können. Eine entsprechende mittelfristige Finanzplanung hat der HUA im Januar 2014 vorgelegt. Wesentliches Kriterium dabei ist, dass die zur Steigerung der Mieteinnahmen zwingend notwendige Gebäudesanierung, -modernisierung und -umstrukturierung zu einem ganz erheblichen Anteil aus Zuschussmitteln und nur zu einem kleinen Teil aus zusätzlicher Fremdkapitalaufnahme (hier: rd. 10%, Darlehnsgeber Sparkasse) finanziert wird. Wenn die Realisierung der in der Bauamtsvorlage geschilderten Neukonzeption nicht gelingt, wird keine Sanierung der Bausubstanz erfolgen und es muss - zumindest mittelfristig - eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Vereins befürchtet werden.

Der Eigentümer des Gebäudes, die Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V., hat ein Betriebskonzept erarbeitet (s. Anlage), das das zu schaffende Raumangebot sowie die Finanzierung und Sicherstellung des Betriebes aufzeigt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadtumbaumaßnahme „Nördlicher Innenstadtrand“ als Gesamtmaßnahme ist durch die Bezirksregierung Detmold als Fortsetzungsmaßnahme i. S. v. § 82 GO anerkannt.

Die Maßnahme wird zu 80% durch Städtebauförderungsmittel (= 452.000 EUR) aus dem Programm „Stadtumbau West“ (Zuwendungsbescheid Nr. 03/42/13 vom 13.12.2013) gefördert.

Der städtische Eigenanteil von 20% wird zu 10%, d. h. 56.500 EUR vom Eigentümer des Gebäudes, dem Verein Hausgemeinschaft für Umwelt und Arbeit e.V. übernommen. Die übrigen 10%, d. h. 56.500 EUR verbleiben bei der Stadt Bielefeld.

Nach dem vorgelegten Finanzierungskonzept soll der 10%-ige Eigenanteil des Eigentümers über ein Darlehen finanziert werden, welches über (erhöhte) Mieterträge der übrigen Nutzer des Gebäudes refinanziert wird. Der ISB (als Eigentümer des Grundstücks) hat eine Zustimmung zu der notwendigen dinglichen Sicherung des Darlehens durch Revalutierung der bestehenden Grundschuld (lastend auf dem Erbbaurecht) in Höhe des neuen Darlehensbetrages in Aussicht gestellt. Für die Städtebauförderungsmittel gilt eine Zweckbindungsfrist von 20 Jahren. Für den Fall einer möglichen Rückforderung der Fördermittel (z. B. bei nicht zweckentsprechender Verwendung) werden die Landeszuwendung sowie der 10%-ige städtische Eigenanteil durch Eintragung einer brieflosen Grundschuld (lastend auf dem Erbbaurecht) dinglich gesichert. Das Erbbaurecht hat noch eine Laufzeit bis zum 31.12.2037. Geht der Verein in die Insolvenz, muss das Gebäude einer entsprechenden öffentlichen Nutzung zugeführt oder die Fördermittel zurückgezahlt werden. Für den zukünftigen Betrieb des Umweltzentrums bzw. des Vereins werden keine weiteren Unterhaltungskosten von der Stadt Bielefeld durch Mittel aus der Kinder- und Jugendhilfearbeit gezahlt.

Der verbleibende städtische Eigenanteil von 10%, d. h. 56.500 EUR, wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld aufgebracht. Haushaltsmittel i.H.v. 120.000 EUR wurden bereits für den Haushalt 2014 beantragt. Dieser Ansatz könnte entsprechend um 63.500 EUR reduziert werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den