

BESCHLUSSVORLAGE V0204/19 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	04.03.2019	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	26.03.2019	Vorberatung	
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Stiftungen und Familien	02.04.2019	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	04.04.2019	Vorberatung	
Stadtrat	11.04.2019	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Soziale Stadt Augustinviertel
Grundsatzbeschluss über die Standortwahl des neuen Stadtteiltreffs in der Stollstraße
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Der Errichtung des Stadtteiltreffs Augustinviertel wird auf dem Standort Stollstraße 2, anstelle des Gebäudes der Hausmeisterwohnung der Wilhelm- Ernst-Grundschule, grundsätzlich zugestimmt.
2. Das Raumprogramm mit ca. 440 m² Gesamtnutzfläche wird genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Projektgenehmigung eine Planung mit Kostenschätzung vorzulegen, so dass 2020 noch im Rahmen der Förderperiode der Baubeginn erfolgen kann. Im Haushalt der Sozialen Stadt des Referates VII stehen insgesamt ca. 2,1 Mio Euro zur Verfügung. Es ist mit einer Städtebauförderung von 60 % der förderfähigen Kosten zu rechnen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 2,1 Mio.	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) Städtebauförderungszuschuss i.H.v. bis zu 60 % der förderfähigen Kosten	<input checked="" type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: 615100.987051 (2019) von HSt: 615100.950211 (2019) von HSt: 615100.987051 (2020)	Euro: 500.000 200.000 750.000
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: 615100.950211 (2020) von HSt: 615100.940208 (2020) von HSt: 615100.940206 (2020) von HSt: 615100.987051 (2021) von HSt: 615100.940208 (2021)	50.000 200.000 200.000 66.000 134.000
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden. <input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input type="checkbox"/> einstufig	<input checked="" type="checkbox"/> mehrstufig

Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen:

Kurzvortrag:

I. Einführung

1. Beschlusslage

Der Stadtrat hatte bereits am 05.06.2014 und am 22.06.2017 als Grundsatzbeschluss der Neuerrichtung eines Stadtteiltreffs im Augustinviertel zugestimmt. Gründe hierfür waren unter anderem die wichtige Funktion des Stadtteiltreffs für das Augustinviertel und die Tatsache, dass die Räumlichkeiten des bisherigen Stadtteiltreffs hinsichtlich Größe, Ausstattung und energetischem Standard nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen.

Als sehr gut geeigneter Standort unter vielen geprüften wurde der Standort in der Feselenstraße weiter verfolgt und 2017 beschlossen, einen durch den Grundstückseigentümer privat neu gebauten Stadtteiltreff auf 25 Jahre in Form einer vertraglich geregelten Mieterdienstbarkeit mit Grundbucheintrag und Einmalzahlung zu mieten. Förderrechtlich als auch planerisch war dies bereits detailliert abgestimmt. Leider hat der Grundstückseigentümer und gleichzeitig Projektentwickler 2018 erklärt, das Projekt nicht umzusetzen. Da die Laufzeit des Förderprogrammes Soziale Stadt mit Ende 2018 ausgelaufen wäre, wurde die Verlängerung des Programmes durch die Verwaltung beantragt. Darüber hinaus läuft der Mietvertrag für den derzeitigen Stadtteiltreff im September 2019 aus. Der Vermieter, der gleichzeitig Eigentümer und Projektentwickler für den neuen Standort Feselenstraße gewesen wäre, hat zumindest eine Verlängerung des Mietvertrages zugesichert.

Mittlerweile wurden folgende Prüfanträge den Stadtteiltreff betreffend vom Stadtrat am 04.12.18 beschlossen. Die CSU Fraktion hatte beantragt zu prüfen, ob das Gebäude des derzeitigen Stadtteiltreffs erworben und saniert werden kann. Bereits bei den vorangehenden Standortuntersuchungen wurde diese Variante seitens der Verwaltung geprüft. Bei den vormaligen als auch neueren Gesprächen war keine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers gegeben.

Der FW- Prüfantrag zielt darauf ab, das Projekt an anderer Stelle weiter zu entwickeln und die dafür erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Beschlussvorlage wird ein Standort vorgeschlagen, der im Eigentum der Stadt ist. Die Kosten werden nach aktueller Marktlage für einen Neubau ermittelt und für den Bauzeitraum ab 2020 für den Haushalt auf entsprechender Haushaltsstelle beantragt. Der Antrag ist damit bereits berücksichtigt.

2. Standort Stollstraße 2

In einer erneuten Standortprüfung wurde eine Vielzahl von Standorten untersucht. Der Standort Stollstraße hat sich als geeignet und als derzeit einzig realisierbarer erwiesen. Großer Vorteil ist, dass das Grundstück im Besitz der Stadt ist und somit im Rahmen der voraussichtlichen Laufzeit des Städtebauförderprogrammes Soziale Stadt ein Neubau umgesetzt werden kann. Der Zuschuss der Städtebauförderung beträgt im Programm Soziale Stadt üblicherweise 60 % der förderfähigen Kosten. Der Fördergeber befürwortet einen Neubau im Gegensatz zur ursprünglich geplanten Mietvariante, so dass ein Städtebauförderungszuschuss möglich ist.

Für den Bereich südlich des geplanten Standortes wurde mit Sitzung vom 04.12.2018 die Programmgenehmigung der Freisportanlagen für die Grundschule Wilhelm-Ernst erteilt (drei Laufbahnen, Allwetterplatz, Kleinrasenspielfeld). Derzeit befinden sich dort noch zeitlich befristet auf mindestens 3 Jahre Container für eine Kindergartennutzung. Das Baufeld der Hausmeisterwohnung ist ausreichend für die Umsetzung des 2017 genehmigten

Raumprogrammes. Testweise wurde die Planung Feselenstraße im Lageplan am Standort Stollstraße flächenmäßig geprüft. Raumprogramm und Abstimmungsergebnisse der Planung könnten auf den neuen Standort übertragen werden. Hausmeisterwohnungen direkt auf Schulgelände werden zunehmend unüblich. Eine Ersatzwohnung im näheren Umfeld ist mit Projektentwicklung zu finden, Dies wurde bereits angestoßen. Von Schulseite wurde das Einverständnis zur Errichtung des Stadtteiltreffs Augustin anstelle der Hausmeisterwohnung signalisiert.

Für den Standort Feselenstraße wurde 2017 ein Raumprogramm mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 540 m² beschlossen, bestehend aus Büroflächen für das Quartiersmanagement, universell nutzbare Räumlichkeiten für Angebote des Treffs und aus dem Stadtteil (2 Seminarräume; ca. 50 m² und 30 m²) sowie Kinderbetreuung. Aufgrund der steigenden Baukosten wurde das Raumprogramm mit den Nutzern überarbeitet und reduziert, sodass der Stadtteiltreffneubau mit den verfügbaren Haushaltsmitteln realisierbar ist. Das überarbeitete Raumprogramm wurde mit den Nutzern vorabgestimmt und in einem Testentwurf überprüft, siehe Anlageplan. Es beschränkt sich auf ca. 440 m² Gesamtnutzfläche. Der Testentwurf zeigt, dass das reduzierte Raumprogramm in einem Baukörper untergebracht werden kann, gegliedert in Erdgeschoss und Teilunterkellerung. Die Abstandsflächen können bei der eingeschossigen Höhenentwicklung eingehalten werden.

II. Kostenrahmen

Das neu zu errichtende Gebäude für den Stadtteiltreff im Augustinviertel weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 510 m² (inkl. Keller) auf. Dies ergibt eine Gesamtnutzfläche von insgesamt ca. 440 m². Nach derzeitiger Marktlage ergeben sich daraus geschätzte Gesamtkosten von 2,1 Mio Euro brutto für den Abbruch und den Neubau inkl. Planungskosten und Außenanlagen. Raumprogramm und Planung werden auf diesen Kostenrahmen hin angepasst.

Die Haushaltsmittel für dieses Projekt waren bisher auf der Haushaltsstelle 615100.987051 (Zuschüsse für Investitionen an private Unternehmen) in Höhe von insgesamt 1.316.000 Euro in den Jahren 2019 bis 2021 eingeplant. Sie stehen damit als Deckungsvorschlag für die Errichtung des Stadtteiltreffs zur Verfügung.

Für die restlichen Kosten der Baumaßnahme in Höhe von 784.000 Euro werden auf den Haushaltsstellen 615100.950211 (Tiefbaumaßnahmen Konradviertel), 615100.940208 (Hochbaumaßnahmen Augustinviertel) und 615100.940206 (Hochbaumaßnahmen Piusviertel) Mittel als Deckungsvorschlag zur Verfügung gestellt. Die genannten Projekte können zugunsten der Realisierung des Stadtteiltreffs Augustinviertel reduziert werden.

Da das Projekt maßgebende Funktion im Soziale Stadt Gebiet Augustinviertel übernimmt, erscheint ein Städtebauförderungszuschuss bis zu 60 % der förderfähigen Kosten möglich.

III. Weiteres Vorgehen

Nach derzeitigem Kostenüberschlag ist ein VgV-Verfahren zur Vergabe der Objektplanung nicht erforderlich. Das Stadtplanungsamt schlägt vor, bei der Angebotseinholung das Architekturbüro zu berücksichtigen, welches 2014 den beschränkten Wettbewerb für den Stadtteiltreff für sich entscheiden konnte. Die Umsetzung soll durch das Hochbauamt erfolgen. In der Entwurfsplanung kann das Projekt durch Referat VII, Stadtplanungsamt, betreut werden, wenn das Hochbauamt alle vertraglichen Regelungen übernimmt. Neben der Antragstellung Städtebauförderung übernimmt das Stadtplanungsamt auch die Bauherrenfunktion. Der Bezirksausschuss Südost und die Kommission wird im weiteren Fortgang eingebunden. Baubeginn soll 2020 erfolgen.

Anlagen:

1. Prüfanträge
2. Luftbild mit neuem Standort Stadtteiltreff Augustinviertel
3. Testentwurf