Stadt Melle
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage 01/2019/0370

Amt / Fachbereich	Datum
Kinder und Jugend	13.11.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Soziales, Jugend, Familie, Senioren und Integration	**26.11.2019**		**Ö**
Verwaltungsausschuss	**10.12.2019**		**N**

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Planungskonzept Jugendzentrum / Melle-Neue Mitte Nord

Beschlussvorschlag

Das Jugendzentrum wird auf Basis des Konzepts der Architektur- und Ingenieurpartnerschaftsgesellschaft mbB Eleks & Wilmes vom 04.11.2019 entwickelt und soll vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch den Nachtragshaushalt 2019/2020 im 2. Halbjahr 2020 durch die Wohnungsbau Grönegau GmbH errichtet werden.

Strategisches Ziel	2. Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel 4. Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen. 6 Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet.
Handlungsschwerpunkt(e)	2.2 Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen. 4.1 Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln 4.3 Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung. 6.5 Anpassung der Infrastruktur für Freizeit und Sport entsprechend vereinbarter Standards
Ergebnisse, Wirkung *(Was wollen wir erreichen?)*	
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis *(Was müssen wir dafür tun?)*	
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten-betrachtung und Personalressourcen *(Was müssen wir einsetzen?)*	

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Durch Beschluss des Rates der Stadt Melle vom 19.12.2018 wurde der Wohnungsbau Grönegau GmbH die Projektleitung für die Entwicklung der Wohnbebauung im Sanierungsgebiet „Melle – Neue Mitte Nord“ sowie für den Neubau eines Jugendzentrums übertragen. Im Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung sind hierzu bisher zunächst Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € reserviert. Die Veranschlagung erfolgte ohne konkrete Vorplanung zum Zwecke der grundsätzlichen Klärung der Co-Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung.

Im 1. Halbjahr 2019 konnte in Kooperation mit der Sanierungsträgerin Baubecon, der NBank und dem Land Niedersachsen erreicht werden, dass auch die Kosten für den Neubau des Jugend- und Kulturzentrums innerhalb des Sanierungsgebietes als förderfähig anerkannt werden, sodass ein wesentlicher Teil der notwendigen Investitionen zu 2/3 aus Mitteln der Städtebauförderung refinanziert wird. Erst nach dieser verbindlichen Klärung, die eine Ausnahme von dem Regelfall darstellt, wonach Ersatzbauten grundsätzlich nicht gefördert werden, konnten die Architektenleistungen im öffentlichen Vergabeverfahren durch die WBG beauftragt werden. Den Zuschlag erhielt das Architekturbüro Eleks & Wilmes, Melle.

Die besondere Herausforderung in der Aufgabenstellung liegt in der architektonischen Lösung des Miteinanders von Jugend- und Kulturzentrum und Wohnen. Da das Jugend- und Kulturzentrum nicht als Solitärgebäude „auf der grünen Wiese“ entstehen wird, sondern in einem urbanen Wohnumfeld zu integrieren ist, müssen spätere Konfliktpotentiale so weit wie möglich vermieden werden. Hier ist insbesondere an Lärmimmissionen (z.B. bei öffentlichen Veranstaltungen, Konzerten etc.) zu denken, die das Wohnen im gleichen Gebäude und auch in der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten.

Gegenstand der aktuellen Objektplanung ist die Realisierung eines Gebäudekomplexes im nördlichen Teil des Baufeldes 1 an der Buersche Straße. Der Gebäudekörper soll zugleich Lärmimmissionen der nördlich gelegenen Bahnlinie gegenüber der weiteren künftigen Wohnbebauung im Baufeld 2 des Sanierungsgebietes abschirmen und wird voraussichtlich über 4 Vollgeschosse verfügen. In diesem Gebäude ist sowohl das Jugend- und Kulturzentrum „Altes Stahlwerk“ als auch vermietbare Wohnungen, ggf. auch Wohngruppen für die Heilpädagogische Hilfe Osnabrück (HHO) unterzubringen. Die Wohnungen im nördlichen Gebäudeteil zur Buerschen Str. benötigen bereits aufgrund der Immissionen von Norden (Bahn) passiven Lärmschutz. Daneben sollen nach Zielsetzung der WBG mindestens 50% der vorgesehenen Wohnungen mit Mietpreisbindung unter Inanspruchnahme der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen entstehen. Ein höherer Anteil an geförderten Wohnungen wird nicht ausgeschlossen. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass das Miteinander breiter Schichten der Bevölkerung gefördert wird. Insgesamt sollen in dem Gebäude etwa 30-35 Wohnungen entstehen.

Die Anordnung des Jugend- und Kulturzentrums ist im Gebäudeteil A & B (siehe Anlage) vorgesehen. Grundlage der Objektplanung bildet der Beschluss 2017/0119/1 des Verwaltungsausschusses vom 12.12.2017, insbesondere das darin enthaltene Raumkonzept für das zu errichtende Jugendzentrum. Als besondere Herausforderung gestaltet sich dabei die Planung der Multifunktionshalle, da diese unter anderem durch den Bereich der Bühne, welcher die Lichttechnik umfasst, über die doppelte Geschosshöhe verfügen sollte. Der vorgesehene Sportbereich, welcher wahlweise im Gebäude oder auf dem Außengelände untergebracht werden kann, wurde aufgrund zu erwartender erhöhter Lärmwerte durch beispielsweise Ballsportarten im Gebäude geplant. Andernfalls, bei einer Unterbringung des Sportbereichs im Außengelände, wäre ein erhöhtes Konfliktpotential mit dem Wohnbereich zu erwarten. Weiterhin kann so eine Nutzbarkeit dieses Bereiches das gesamte Jahr über witterungsunabhängig gewährleistet werden. Im Außengelände ist dennoch ein überdachter Bereich vorgesehen, der zum Verweilen einlädt. Da der Indoor-Sportbereich ebenfalls eine erhöhte Deckenhöhe sowie schalltechnische Besonderheiten benötigt, wurden hier

Synergien genutzt. Die Multifunktionshalle integriert zukünftig den Indoor-Sportbereich. So konnte zusätzliche Fläche eingespart werden.

In den ersten Überlegungen zur Umsetzung wurde zunächst gemäß der Hinweise des Raumkonzeptes angedacht, die Multifunktionshalle ebenerdig in den Gebäudeteil A zu integrieren. Da die Nutzung der Multifunktionshalle unter anderem Kulturveranstaltungen und Konzerte vorsieht, bestehen für diesen Bereich besondere schalltechnische Voraussetzungen und Problematiken. Um die Vereinbarkeit mit Wohnungen über dem Jugendzentrum erreichen zu können, wäre hier voraussichtlich eine komplette statische Entkopplung dieses Bereiches notwendig. Andernfalls könnte sich der Schall (insbesondere Bassfrequenzen) durch das Mauerwerk des Gebäudes bis in die Wohnungen ausbreiten. Es wäre dann nur dadurch zu lösen, „ein Gebäude im Gebäude“ zu errichten, also das Mauerwerk komplett zu entkoppeln und zweischalig auszubauen. Ausgehend von dieser Schallentkopplungsproblematik wurde nach weiteren Möglichkeiten gesucht, um die Konfliktfelder zu minimieren.

Ergebnis dieser Abwägungen ist die Alternative, die Multifunktionshalle im mittleren Gebäudeteil B unterzubringen. Da dieser Bereich über die doppelte Geschosshöhe verfügen muss, war eine ebenerdige Erstellung nicht zielführend. Diese hätte den Bereich des Wohnens im 1. OG durch Beschattung maßgeblich negativ beeinflusst. Deshalb wurden die Planungen dahingehend angepasst, dass der Bereich der Multifunktionshalle im Kellergeschoss und Erdgeschoss untergebracht werden soll. Die Anforderungen der Barrierefreiheit wurden bedacht und durch einen Plattformlift, der die Ebenen KG und EG verbindet, erfüllt. Die Schallentkopplungsproblematik wird hier durch den statisch entkoppelten mittleren Baukörper und den sich darüber befindenden Luftraum deutlich minimiert. Weiterhin ergeben sich voraussichtlich durch die teilweise Unterbringung im KG veränderte Schallwerte. Durch die Anordnung der Multifunktionshalle im mittleren Gebäudeteil B ergibt sich zudem mehr mögliche Wohnfläche im nördlichen Gebäudeteil an der Buerschen Str, da das 1.OG nicht für die Multifunktionshalle genutzt wird und für Wohnraum zur Verfügung steht.

Kosteneinsparungen lassen sich allerdings durch diese Variante nicht erzielen. Durch zusätzliche Erschließungsflächen zur Erreichung der Multifunktionsfläche im Tiefgeschoss und Fluchtwege erhöht sich die Bruttogeschossfläche des Jugend- und Kulturzentrums. Aus diesem Grunde wird nach Einschätzung des seitens der WBG beauftragten Projektsteuerers assmann Münster GmbH nach der vorliegenden Kostenrahmenschätzung erwartet, dass beide Lösungen voraussichtlich Baukosten von rund 3,025 Mio Eur brutto auslösen.

Weiterführende Erläuterungen zum vorgelegten Planungskonzept erfolgen mündlich in der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Jugend, Familien, Senioren und Integration durch Vorstellung des Architekturbüros Eleks & Wilmes.

Budgetentwicklung:

In der aktuellen Kostenrahmenschätzung der favorisierten Vorplanung für das Jugend- und Kulturzentrum sind alle Flächen des Raumbuches nachgewiesen. Insgesamt kommen so aktuell 740 m² Nutzfläche zustande. Das entspricht den Vorgaben. Es wird darauf hingewiesen, dass Kostenrahmenschätzungen im Wesentlichen keine Details und Besonderheiten der Planungen berücksichtigen, sondern im Stadium der Vorplanung lediglich auf Kennzahlen (hier: BKI Baukostenplaner) beruhen. Das heißt, dass die Geschossflächen mit Kennzahlen pro m² (hier: für Gemeindezentren) multipliziert werden, ohne dass Rücksicht auf Einsparpotentiale oder auch kostenintensiven Sonderausstattungen genommen wird. Konkretere Kostenberechnungen wird es erst im Rahmen der später zu erstellenden Entwurfsplanung geben, wenn die Details feststehen. Die Kostenrahmenschätzung dient somit im Wesentlichen der Feststellung des erforderlichen Budgets. Entgegen der öffentlichen Darstellung sind also derzeit keine Kostensteigerungen

festzustellen. Es ist vielmehr erstmals anhand des Bauvolumens eine realistische Zahl ermittelt worden, die nun die politische Entscheidung ermöglicht, ob und ggf. inwieweit das gewünschte Bauprogramm realisiert werden soll. Irritationen sind vermutlich entstanden, weil zum Zwecke der Klärung im Rahmen der Städtebauförderung ein gegriffener Haushaltsansatz erforderlich war, ohne dass aber schon in Vorplanungen eingestiegen wurde.

Die Projektsteuerung kommt aktuell für das Jugendzentrum auf 3.025.000 € brutto laut Kostenrahmenschätzung. Bisher im Haushalt veranschlagt waren dagegen 1,4 Mio. €, sodass die Finanzierung für 1.625.000 € über den Nachtragshaushalt sicherzustellen wäre. Aufgrund der Abwicklung über die Tochtergesellschaft WBG wäre eine Beauftragung mit einer Abschlagszahlung von 250 TEur in 2019 und Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2,8 Mio Eur noch in 2019 zulasten der Haushaltsjahre 2020 und 2021 erforderlich. Diese Budgets/Ermächtigungen sind im aktuell zur Beratung vorgelegten Nachtragshaushaltsplan 2019/2020 vorgesehen. Ebenfalls berücksichtigt wurde die 2/3-Refinanzierung durch Städtebauförderung. Allerdings werden einzelne Projektkosten (z.B. Projektsteuerung) nicht im Rahmen der Städtebauförderung berücksichtigt, sodass die im Nachtragsentwurf ausgewiesene Refinanzierung hinter den 2/3 zurück bleibt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die BKI Kostenansätze für Gemeindezentren im Verhältnis zu anderen Bauwerken (z.B. auch Wohnungsbau) sehr hoch bemessen sind. Ursächlich sind hierfür z.B. größere Spannweiten, Ausstattungsmerkmale und hohe Verglasungsanteile, die zu überdurchschnittlichen Kosten führen könnten. Ob und inwieweit sich anhand der zu konkretisierenden Entwurfsplanung Einsparpotentiale ergeben, ist heute offen. Da nach Einschätzung der WBG auch der für den Wohnteil angesetzte BKI-Kostenansatz keineswegs zu hoch ausgefallen ist, ergeben sich keine Indizien, dass hier seitens der Projektsteuerung mit hohen Kostensicherheiten gerechnet wurde. Aus heutiger Sicht sind die Kostenansätze realistisch und sollten den weiteren Planungen zugrunde gelegt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Gebäudeteil an der Buerschen Str. noch Änderungen am Grundriss geprüft werden. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit für den Wohnteil soll geprüft werden, ob auf ein zweites Treppenhaus nebst Fahrstuhl verzichtet werden kann. Hieraus würden sich auch Änderungen für den Grundriss des Jugend- und Kulturzentrums ergeben.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): HSP 2.2 Wohnraum orientiert am Wohnraumversorgungskonzept schaffen (Z 2, 6) HSP 4.1 Stadtgestaltung und Baukultur fördern und entwickeln (Z 4) HSP 4.3 Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung (Z 4, 5, 6) HSP 6.5 Anpassung der Infrastruktur für Freizeit und Sport entsprechend vereinbarter Standards (Z 6) P60018-001 Neue Mitte - Nord Z 2 Wir gestalten den demografischen und gesellschaftlichen Wandel Z 4 Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen Z 6 Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	*Inv-Nr.:I230017-400 Neubau Jugendzentrum* Planübertrag: 200.000,00 € I660019-P01 Jugendzentrum "Altes Stahlwerk" Ansatz: 800.000,00 € Gesamtbudget: 1.000.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Bisher waren für dieses Projekt incl. Planübertrag insgesamt 1,4 Mio. € in der Zeit von 2017 – 2020 veranschlagt. Der Entwurf des II. Nachtragsplanes 2019 / 2020 hat die in der Vorlage darlegte Budgetentwicklung aufgegriffen und wie folgt veranschlagt: *I660019-P01 Jugendzentrum "Altes Stahlwerk* Plan 2019: 50.000,00 € Plan 2020: 1.400.000,00 € Plan 2020: 1.400.000,00 € Planübertrag 2018: 200.000,00 € Gesamtbudget: 3.050.000,00 € Verpflichtungsermächtigung 2020 zu Lasten 2021 i. H. v. 1,4 Mio. €.