

Beschlussvorlage	Datum: 18.06.2009	
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 3, Dr. Liane Melzer bet. Senator/-in: S 2, Georg Scholze	
Federführendes Amt: Senatorin für Jugend und Soziales, Gesundheit, Schule und Sport, Kultur	bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Beteiligte Ämter: Amt für Jugend und Soziales Bauamt Eigenbetrieb KOE Kämmerei- und Finanzverwaltungsamt		
Stadtteil- und Begegnungszentren in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.01.2010	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Vorberatung
12.01.2010	Jugendhilfeausschuss	Vorberatung
12.01.2010	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
12.01.2010	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
14.01.2010	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
19.01.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
21.01.2010	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Vorberatung
27.01.2010	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt den Neubau zweier Stadtteil- und Begegnungszentren in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

0759/03-A

1175/05-A

1013/07-BV

Sachverhalt:

Im § 1 Absatz 3 Nr. 4 SGB VIII ist gesetzlich geregelt, dass Jugendhilfe insbesondere „dazu beitragen soll, positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen“. Der Gesetzgeber hat damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Stadtteil- und Gemeinwesenarbeit (Stadtteilmanagement) als eine zentrale kommunale Aufgabe über die Jugendhilfe hinaus geschaffen.

Die durch den Beschluss (1175/05-A) der Bürgerschaft geltende Rahmenkonzeption Stadtteil- und Begegnungszentren (SBZ's) in der Hansestadt Rostock bildet die Grundlage für die Realisierung des sozialpolitischen Auftrages, eine tragfähige Infrastruktur zu entwickeln, um die soziale und kulturelle Lebensfähigkeit der Stadtteile zu sichern und damit die Lebensqualität der Menschen positiv zu beeinflussen.

Dabei kommt dem Stadtteil als Sozialraum mit seinen speziellen charakteristischen Bedingungen eine wesentliche Rolle zu. Im Sinne einer stärkeren inhaltlichen Vernetzung, aber auch aus fiskalischen Gründen sollen die bisher zum Teil isoliert existierenden Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien, Erwachsene und Senioren stärker verbunden und in den Stadtteil- und Begegnungszentren komplex umgesetzt werden.

Dabei sollen sich auf der Grundlage des Beschlusses (0759/03-A) durch den Jugendhilfeausschuss zur sozialen Infrastruktur in dem seit 2003 laufenden Prozess in den Stadtteilen Groß Klein, Lichtenhagen, Lütten Klein, Evershagen, Schmarl, Reutershagen, Südstadt, Dierkow und Toitenwinkel schrittweise Stadtteil- und Begegnungszentren aus den vor Ort bereits tätigen Einrichtungen der Jugendarbeit für die jeweiligen Sozialräume entwickeln.

Derzeit werden in den Stadtteilen Dierkow und Toitenwinkel die Angebote in zwei ehemaligen unsanierten Kindertageseinrichtungen umgesetzt, die für ein notwendiges Raumkonzept, die anfallenden Bewirtschaftungskosten und mit der Lage in den Wohnhöfen ungünstige Voraussetzungen für eine erforderliche Qualitätsentwicklung bzw. –sicherung bieten.

Mit der Aufnahme beider Stadtteile in das Programm „Soziale Stadt“ ist die Möglichkeit gegeben, Städtebaufördermittel des Landes für zwangsläufige bauliche Veränderungen in Anspruch nehmen zu können.

Durch die Größe der beiden Sozialräume und die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner werden zwei Standorte für je ein Stadtteil- und Begegnungszentrum als soziale Infrastruktureinrichtung in Dierkow und Toitenwinkel aus Sicht der Sozial- und Jugendhilfeplanung weiter für notwendig gehalten (1175/05-A).

Der Hauptausschuss hat mit seinem Beschluss (1013/07-BV) vom 15.01.2008 zur Vorlage „Integrierte Handlungskonzepte für die Programmgebiete Soziale Stadt Dierkow-Neu und Toitenwinkel“ einstimmig seine Zustimmung gegeben.

Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung hat diese Planungsvorhaben im beschriebenen Sinne befürwortet. Der Abriss der beiden unsanierten Kindertageseinrichtungen würde vom Land gefördert werden.

Der Jugendhilfeausschuss hat signalisiert, dass er es begrüßen würde, wenn die Möglichkeit erhalten bleibt, dass die Trägerschaft nach einer bestimmten Anzahl von Jahren neu ausgeschrieben werden könnte, d.h. konkret, dass die Stadtteil- und Begegnungszentren an Träger vermietet, aber nicht im Rahmen eines Erbbaurechtes vergeben werden sollen. Somit kommt nur die Sanierung der bestehenden Einrichtungen oder der Neubau durch die Hansestadt Rostock in Betracht.

In senatsbereichsübergreifenden Abstimmungen wurde unter Berücksichtigung städtebaulicher, bautechnischer, sozialplanerischer und fiskalischer Gesichtspunkte zwischen der Sanierung der vorhandenen Einrichtungen und einem Neubau abgewogen.

Zum Stadtteil- und Begegnungszentrum Dierkow

Im Bereich des Stadtteils Dierkow stehen im Rahmen des Programms „Die Soziale Stadt“ für ein Stadtteil- und Begegnungszentrum zwei Standorte zur Verfügung. In der Bewertung wurden ein Neubau im Bereich des ehemaligen Jugendclubs „Doppelkopf“ am Kurt-Schumacher-Ring/Behringerstraße und die Sanierung bzw. der Umbau des derzeitigen Standortes „Lorenzstraße 66“ abgewogen.

Bei der rein bautechnischen Bewertung beider Standorte sind die Vorgaben zur erweiterten Nutzung, die Anpassung an die energetischen Forderungen entsprechend gesetzlicher Bestimmungen sowie die barrierefreie Erschließung und Nutzung zu beachten. Sowohl bei der Sanierung, wofür ein Teilabriss und erhebliche Umbauten erforderlich werden, als auch bei einem funktionsgerechten Neubau sind diese Vorgaben zu berücksichtigen. Der Standort „Lorenzstraße 66“ ist ein Bestandsgebäude und beherbergte früher eine Kindertagesstätte. Die vorgegebenen Grundrisse sind durch Um- und Ausbau in einem gewissen Grade anpassbar, wobei das geplante Nutzungskonzept (ein entsprechendes Raumbuch liegt vor) in den vorhandenen Grundriss nicht optimal, wie bei einem Neubau, eingefügt werden kann. Somit erlangt die städtebaulich-soziale Komponente bei der Abwägung zwischen Neubau und Sanierung eine bedeutend höhere Wertigkeit.

Für ein Stadtteil- und Begegnungszentrum sind die Fernwirkung des Objektes, die Erlebbarkeit der stadtteilbezogenen Aktionen, eine großzügige Umfeldnutzung sowie die Ergänzung der im Stadtteil vorhandenen öffentlichen Nutzungen mit abgestimmten Veranstaltungen von elementarer Wichtigkeit. Dieses ist immer verbunden mit Außenwirkung, Außenaktionen, variabler Nutzung der Flächen und der Tageszeiten.

Der Standort „Lorenzstraße 66“ liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils. Die Erschließung erfolgt nur über eine Sackgasse und über Durchgänge durch die Wohnhäuser. Andere öffentliche Einrichtungen sind an diesem Standort nicht vorhanden. Durch die Lage abseits der wichtigen Wege des Stadtteils in einem fast geschlossenen Hof eines Wohnquartiers ist das Gebäude öffentlich kaum wahrnehmbar sowie schlecht zu erreichen.

Die Nutzungsansprüche innerhalb einer eng begrenzten Hoffläche, umgeben von reiner Wohnnutzung, umzusetzen, kann in den nächsten Jahren zu erheblichen Spannungen und Beeinträchtigungen auf allen Seiten führen. Diese würden durch

hohe Frequentierung der Wohnwege, zusätzlichen Verkehr, Lärm in Verbindung mit Außenveranstaltungen, Beeinträchtigung von privaten Spiel- und Aufenthaltsflächen der angrenzenden Wohngebäude verursacht. Zukünftige Erweiterungsgedanken sind gleichfalls auszuschließen.

Aus städtebaulicher, infrastruktureller und sozialplanerischer Sicht ist der Standort „Kurt-Schumacher-Ring“ die weitaus bessere Alternative. Der Standort „Kurt-Schumacher-Ring/Behringerstraße“ liegt in der Nähe des Ortsteilzentrums in einem Freiflächenbereich mit bereits vorhandenen Sport- und Spielplätzen.

Dieses Areal ist sowohl vom „Kurt-Schumacher-Ring“ als zentraler Straße des Neubaugebietes sowie von der zentralen Achse für ganz Dierkow, der „Gutenbergstraße“, die zwischen „Alt-Dierkow“ und „Neu-Dierkow“ liegt, erschlossen. Die oben angesprochene Fernwirkung, Einsehbarkeit und Großzügigkeit ist an dieser Stelle erreichbar und ausbaubar.

Die vorhandenen Arrondierungsflächen eignen sich ohne größere Einschränkungen für die Wohnnutzung für Stadtteilstädte, Spielplatzflächen, seniorenbezogene Freiflächenangebote, freie Entfaltung von Außenraumnutzung durch die Dierkower Bürger.

Dabei wird nicht nur das Gebiet „Neu-Dierkow“ betrachtet, sondern hier kann dieser Standort über die Funktion für das Fördergebiet hinaus für die Integration des Stadtteils positive Auswirkungen haben, seine Einrichtungen übergreifend genutzt werden. Integrierende Funktion kann dieser Standort auch für „Alt-Dierkow“ und Altbartelstorf haben. Vor allem im alten Teil Dierkows, als einem der derzeit ältesten und kinderärmsten Stadtteile, ergeben sich für jetzige und zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner gute Begegnungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Direkte Bezüge zur Straßenbahn und zu den Buslinien sowie zum Radwegenetz sind ebenfalls vorhanden. Dieses sind auch städtebaulich wichtige Ansätze für die Sicherung und Gestaltung eines Eingangsbereiches in den Stadtteil Dierkow mit erheblichem Identifikationspotential.

So könnte dieses neue Stadtteil- und Begegnungszentrum mit seinen erweiterten Angeboten für die Region Nordost, wie zum Beispiel dem Fachdienst Migration, der Familienbildung, der Schulstation und einer Ausgabestelle für die Rostocker Tafel am Standort „Kurt-Schumacher-Ring/Behringerstraße“ eine viel größere Chance haben, eine integrative und nachhaltige Rolle im sozialen Leben des Stadtteils und darüber hinaus zu spielen.

Im Rahmen der Kostenbetrachtung wurde ebenfalls zwischen Sanierung und Neubau abgewogen. Als Grundlage für die Kostenermittlung dienen das Raumprogramm für das SBZ Dierkow, Träger Volkssolidarität, mit Stand vom 27.08.2008 sowie die vorhandenen Gebäudebestandsunterlagen. Alle Annahmen beruhen auf groben Schätzungen und können erst durch eine Planung detailliert untersetzt werden. Es wird von einer Komplexsanierung der Gebäude ausgegangen.

Unter Bezugnahme auf das Raumkonzept wird davon ausgegangen, dass es bei einer Sanierung des o. g. Gebäudes zu erheblichen Eingriffen in die Substanz des Bestandsgebäudes kommen würde. Zuschnittsänderungen, Schadstoffbelastungen und deren Entsorgung, die Installation eines Aufzuges, die Anforderungen ENEF 2009, die aktuellen Kostensteigerungen im Baugewerbe von ca. 10 % die

Aufstockung der Baunebenkosten um 10 % aufgrund der Reform der HOAI und der vorgesehene Einbau und die Nutzung alternativer Energien führen zu einem geschätzten Sanierungsbruttoaufwand in Höhe von 1.055 €/m² Gebäudefläche. Aufgrund des für ein SBZ ungünstigen Raumzuschnittes (ehemalige KITA), wird mit ca. 20 % mehr Fläche für Verkehrsflächen und Verschnitte gerechnet.

Daher auch die Annahme der Flächenaufstockung auf 1.200 m². Mit nutzerbezogenen Abstrichen und deutlichen Einschränkungen in der Funktionalität könnte der Sanierungsaufwand ggf. reduziert werden. Voraussetzung für die Betrachtung von Alternativvarianten ist jedoch eine konkrete Planung.

Eine Gegenüberstellung der Kosten für die Sanierung oder den Neubau befindet sich in der Anlage.

Im Ergebnis der senatsübergreifenden Abwägung aller o. g. Argumente wird ein Neubau am Standort „Kurt-Schumacher-Ring/ Behringerstraße“ ausdrücklich empfohlen.

Zum Stadtteil- und Begegnungszentrum Toitenwinkel

Im Bereich des Stadtteils Toitenwinkel stehen im Rahmen des Programms „Die Soziale Stadt“ für ein Stadtteil- und Begegnungszentrum zwei Standorte zur Verfügung.

In der Bewertung werden ein Neubau im Bereich des ehemaligen Schulzentrums, „Martin-Luther-King-Allee 1“ und die Sanierung bzw. der Umbau des derzeitigen Standortes „Zum Lebensbaum 16“ abgewogen.

Bei der rein bautechnischen Bewertung beider Standorte sind die Vorgaben zur erweiterten Nutzung, die Anpassung an die energetischen Forderungen entsprechend gesetzlicher Bestimmungen, die barrierefreie Erschließung und Nutzung zu beachten. Jeweils bei der Sanierung, wofür ein Teilabriss und erhebliche Umbauten erforderlich werden, als auch bei einem funktionsgerechten Neubau sind diese Vorgaben zu berücksichtigen.

Der Standort „Zum Lebensbaum 16“ ist ein Bestandsgebäude. Die vorgegebenen Grundrisse sind durch Um- und Ausbau in einem gewissen Grade anpassbar, wobei das geplante Nutzungskonzept in den vorhandenen Grundriss nicht optimal, wie bei einem Neubau, eingefügt werden kann. Somit erlangt auch hier die städtebaulich-soziale Komponente der Bewertung eine bedeutend höhere Wertigkeit.

Für ein Stadtteil- und Begegnungszentrum sind die Fernwirkung des Objektes, die Erlebbarkeit der stadtteilbezogenen Aktionen, eine großzügige Umfeldnutzung sowie die Ergänzung der im Stadtteil vorhandenen öffentlichen Nutzungen mit abgestimmten Veranstaltungen von elementarer Wichtigkeit. Dieses ist immer verbunden mit Außenwirkung, Außenaktionen, variabler Nutzung der Flächen und der Tageszeiten.

Der Standort „Zum Lebensbaum 16“ liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils stark eingegrenzt und relativ schlecht erreichbar zwischen Kleingärten, gewerblicher Bebauung und Wohngebäuden. Die Erschließung erfolgt nur über Sackgassen. Nicht einmal die wichtigen Fuß- oder Radwege des Stadtteils Toitenwinkel berühren den Standort. Genauso wenig sind andere öffentliche Einrichtungen in der Nähe. Durch

die Lage abseits der wichtigen Erschließungsachsen des Stadtteils in einem fast geschlossenen unattraktiven Bereich ist das Gebäude öffentlich kaum wahrnehmbar und schlecht zu erreichen.

Die Nutzungsansprüche des Stadtteilzentrums, das zusätzliche Synergien mit einem notwendigen Kindergarten schafft, sind innerhalb einer eng begrenzten Fläche, umgeben von schlecht einsehbaren Strukturen, schwer umzusetzen und führen voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen für die angestrebte Vielfalt der Ideen und Nutzer.

Diese benötigen gute Zuwege, ausgebaute Verkehrs- und Parkplatzflächen, Flächen und Abstand zu Wohnbebauung in Verbindung mit Außenveranstaltungen, einen attraktiven Außenbereich für sportliche und Freizeitbetätigung. Zukünftige Erweiterungsgedanken sind gleichfalls schwer umzusetzen.

Aus städtebaulicher, infrastruktureller und sozialplanerischer Sicht ist der Standort „Martin-Luther-King-Allee 1“ die weitaus bessere Alternative. Dieser Standort liegt in einem der beiden planmäßig angelegten Bereiche, in dem öffentliche Einrichtungen mit großzügigen Freiflächen die Baugruppen des Stadtteils gliedern. Die städtebauliche Bedeutung dieses Bereiches wird derzeit sogar als Integrationsfläche zwischen den funktionell auseinander driftenden Wohnquartieren angesehen, wodurch der Stärkung dieses zentralen Bereiches von Toitenwinkel durch weitere öffentlichen Gebäude eine noch größere Bedeutung erlangt.

Mit der Einordnung in einen neu zu gestaltenden Freiraum ergibt sich hier auch die weitaus bessere Möglichkeit, Aktivitäten über das Gebäude hinaus in den öffentlichen Raum zu erweitern und in die Wahrnehmung der Bewohner des Stadtteils zu transportieren. Es gibt sowohl direkte Bezüge zum südlichen Grünzug und die Anbindung zu Straßenbahn, Fuß- und Radwegen sowie zur Haupteerschließungsstraße „Toitenwinkler Allee“ als zentrale Zufahrt für MIV und die Buslinien. Sowohl die verbleibende Schule, Sporthalle und Sport- und Spielplätze befinden sich hier, als auch das Ortsteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen ist in unmittelbarer Nähe. Die oben angesprochene Fernwirkung, Einsehbarkeit und Großzügigkeit für ein SBZ wäre an dieser Stelle erreichbar und ausbaubar. Die Ausstattung mit bereits angelegten Stellplätzen ist optimal, die Beeinträchtigung der Wohngebäude hinsichtlich der Integration in den beschriebenen Grünzug deutlich geringer als beim Alternativstandort. Schließlich haben sich auch die „Vereinigte Bürgerinitiative“ e.V. des Stadtteils (Hölderlinweg 10) sowie das Jugendzentrum hier angesiedelt.

Um dem Stadtteil- und Begegnungszentrum mit seinen erweiterten Angeboten für die Region Nordost, wie zum Beispiel der Anlaufstelle für formlose und fallunspezifische Hilfen zur Erziehung, einer Tagesgruppe sowie einer Ausgabestelle für die Rostocker Tafel eine größere Chance zu geben und um eine zentrale Rolle im sozialen Leben des Stadtteils einnehmen zu können, erscheint aus stadtplanerischer, infrastruktureller und sozialplanerischer Sicht nur der Standort „Martin-Luther-King-Allee 1“ sinnvoll.

Die Fläche „Zum Lebensbaum 16“ ist weitaus besser geeignet für Arrondierungsmaßnahmen für die angrenzende kleinteilige Wohn- und Gartennutzung. Damit kann ein teilweise brach liegender ungeordneter Bereich in die umgebende Nutzung integriert und der städtische Randbereich aufgewertet werden.

Im Rahmen der Kostenbetrachtung wurde ebenfalls zwischen Sanierung und Neubau abgewogen. Als Grundlage für die Kostenermittlung dienten hier das Raumprogramm für das SBZ Toitenwinkel, Träger DRK, mit Stand vom 29.08.2008 sowie die vorhandenen Gebäudebestandsunterlagen.

Alle Annahmen beruhen auf groben Schätzungen und können erst durch eine detaillierte Planung untersetzt werden. Es wird von einer Komplexsanierung der Gebäude ausgegangen.

Unter Bezugnahme auf die Raumkonzepte wird davon ausgegangen, dass es bei einer Sanierung der o. g. Gebäude zu erheblichen Eingriffen in die Substanz der Bestandsgebäude kommen wird.

Zuschnittsänderungen, Schadstoffbelastungen und deren Entsorgung, die Installation eines Aufzuges, die Anforderungen ENEC 2009, die aktuellen Kostensteigerungen im Baugewerbe von ca. 10 %, die Aufstockung der Baunebenkosten um 10 % aufgrund der Reform der HOAI und der vorgesehene Einbau und die Nutzung alternativer Energien führen zu einem geschätzten Sanierungsbruttoaufwand in Höhe von 1.055 €/m² Gebäudefläche. Aufgrund des für ein SBZ ungünstigen Raumzuschnittes (ehemalige KITA) wird mit ca. 20 % mehr Fläche für Verkehrsflächen und Verschnitte gerechnet. Daher auch die Annahme der Flächenaufstockung auf 1.200 m².

Mit nutzerbezogenen Abstrichen und deutlichen Einschränkungen in der Funktionalität kann der Sanierungsaufwand ggf. reduziert werden. Voraussetzung für die Betrachtung von Alternativvarianten ist jedoch eine konkrete Planung.

Eine Gegenüberstellung der Kosten für die Sanierung oder den Neubau befindet sich in der Anlage.

Im Ergebnis der senatsübergreifenden Abwägung aller o. g. Argumente wird ein Neubau am Standort „Martin-Luther-King-Allee 1“ ausdrücklich empfohlen.

Für die Kindertageseinrichtung „Zum Lebensbaum 16“ (DRK) wird ein Ersatzbau mit mindestens 108 Plätzen für Krippe und Kindergarten vorgeschlagen. Aus fachlicher Sicht sollte die Kindertageseinrichtung in das SBZ integriert bzw. in unmittelbarer Nähe des SBZ gebaut werden.

Auf der Grundlage der Empfehlung des LAGuS (Sozialministerium Mecklenburg-Vorpommern) in der Handreichung zur Erlaubniserteilung für den Betrieb von Kindertageseinrichtungen vom 06.10.2006 sind Kosten für den Neubau einer Einrichtung im Stadtteil Toitenwinkel für 108 Plätze mit einer Plansumme von mindestens 428.400,00 € anzusetzen. Zuzüglich ist ein Mietpreis für 10 m² pro Kind und die Ausstattung für die Freifläche zu berücksichtigen.

Zum weiteren Prozess:

Beide Träger haben signalisiert, dass sie sich vorstellen könnten, die Eigenmittel der Stadt durch die Bereitstellung eigener Mittel, die Volkssolidarität in Dierkow auch durch das Einbringen gespendeter Gelder in Höhe von 200.000,00 € zu ersetzen. In Dierkow könnte mit dem Träger auch über andere Modelle gesprochen werden, wie er die gespendeten Gelder in Höhe von 200.000,00 € einbringen kann.

Nach einer Entscheidung über die Vorlage ist mit den Trägern über die weiteren Modalitäten zu verhandeln.

Finanzielle Auswirkungen: s. Anlage

Roland Methling

Anlagen:

- Kostenvergleich SBZ Dierkow
- Kostenvergleich SBZ Toitenwinkel
- Darstellung der vorhandenen Angebotsstruktur in den Stadtteilen