



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Planungs- und Hochbauamt	20.05.2008	0915/08 - I/354
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	26.05.2008	5.9	
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss	02.06.2008	2	
Bauausschuss	05.06.2008	6	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2008	8	

Betreff:

Um- und Anbau Nachbarschaftszentrum Wetzlar-Niedergirmes

Anlage/n:

Grundrisse, Schnitte, Ansichten (12 Stück DIN A4)

Beschluss:

Der Um- und Anbauplanung des Gemeindehauses zum Nachbarschaftszentrum auf Grundlage des Architekturbüros Redeker wird zugestimmt.

Wetzlar, den 20.05.2008

gez. Beck

Begründung:

Ziel

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist ein städtebauliches Leitprogramm, das in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf Maßnahmen zur Stärkung des wirtschaftlichen und sozialen Gemeinwesens sowie zur städtebaulichen Entwicklung umfasst.

Aktuell wird für Niedergirmes dazu ein städtebaulicher Rahmenplan als integriertes Handlungskonzept erarbeitet und das Nachbarschaftszentrum wird neben anderen Maßnahmen für Familien und Kinder, für Jugendliche, für den Bereich der Freizeit- und Sportflächen sowie den Verkehrsmaßnahmen ein wichtiger Baustein für die zukünftige Entwicklung in Niedergirmes sein.

Durch den Umbau des ev. Gemeindehauses zu einem Nachbarschaftszentrum soll das soziale Miteinander im Stadtbezirk gestärkt und eine zukunftsfähige soziale Infrastruktur geschaffen werden.

Als öffentlicher Ort für gemeinnützige, soziale und kulturelle Veranstaltungen und Angebote soll das zukünftige Nachbarschaftszentrum für alle Niedergirmeser Bewohner/innen zur Nutzung offen stehen.

Das Ev. Gemeindehaus wird aktuell bereits für vielfältige soziale Aktivitäten genutzt. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ soll das in den sechziger Jahren auch aus Spendenmitteln errichtete Gemeindehaus in der Wiesenstrasse 2 zu einem modernen Nachbarschaftszentrum ausgebaut werden. Es wird Platz bieten für Beratungs- und Bildungsangebote und ehrenamtliche Projekte der verschiedenen sozialen Träger, Angebote der verschiedenen Vereine, Nachbarschaftsaktivitäten und zur privaten Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen.

Umbau

Das Gebäude mit dem Saal wird in seinen Grundfunktionen erhalten. Durch die grundhafte Erneuerung wird es auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

Die Funktionalität des Saales wird durch die Zuordnung einer Ausgabeküche und eines Stuhllagers verbessert.

Das alte Treppenhaus wird abgerissen und zum Süden durch ein „offenes“ Foyer mit Aufgang und behindertengerechten Aufzug versehen.

Anstelle des westlich an das Gemeindehaus angrenzenden ehemaligen Küsterhauses wird ein neuer Anbau errichtet, der Büroräume und einen Gruppenraum für das Quartiersmanagement bietet, sowie Platz für die Secondhand Läden der Kirchengemeinde (EG 171 qm).

Im OG (177 qm) sind 3 Multifunktionsräume für Vereine, Sprachkurse usw. und ein Computerraum vorgesehen.

Die im EG unter dem Saal liegenden Räume im EG (284 qm) werden angrenzend an das Foyer eine zentrale Toilettenanlage mit behindertengerechten WC erhalten. Die Küche mit Funktionsräumen und Lager, sowie die Ausgabe der „Tafel“ mit einem Bistrobereich

werden grundhaft erneuert. Das Foyer und der Ausgabebereich der Tafel werden zum Innenhof geöffnet und bieten Platz für vielfältige Aktivitäten.
 Im Kellergeschoss (155 qm) des Neubaus sind 2 Multifunktionsräume, sowie Lager- und Technikräume untergebracht.

Die Netto-Grundrissfläche beträgt gem. der nachstehenden Berechnung ca. 1.496 m² .

Nutzfläche

EG – Neubaubereich:

E-1	Chamäleon	<i>secondhand-Laden</i>	=	44,48 m ²
E-2	Lurchi	<i>secondhand-Laden</i>	=	44,48 m ²
E-3	Multifunktionsraum		=	30,02 m ²
E-4	Quartiersmangement	<i>Beratung, Gespräche, Hilfe</i>	=	21,19 m ²
E-5	Quartiersmanagement	<i>Büro, 1-2 Arbeitsplätze</i>	=	21,25 m ²
E-6	Info/Warten		=	9,67 m ²
Summe EG-Neubaubereich			=	171,09 m²

EG – Altbaubereich:

E-9	Küche	<i>Küche (Gesegnete Mahlzeit)</i>	=	24,30 m ²
E-10	Spülküche		=	10,07 m ²
E-11	Anlieferung		=	12,02 m ²
E12.1	Personalraum		=	6,18 m ²
E12.2	Umkleide-Damen		=	1,77 m ²
E12.3	Umkleide-Herren		=	1,77 m ²
E-12.4	WC-Personal		=	1,63 m ²
E-12.5	Vorraum		=	1,02 m ²
E-12.6	Dusche-Personal		=	1,64 m ²
E-13	Lager und Kühlzellen		=	26,92 m ²
E-14	WC-Damen (Tafel/Mahlzeit)		=	5,35 m ²
E-15	WC-Herren (Tafel/Mahlzeit)		=	5,35 m ²
E-16	Vorraum		=	11,85 m ²
E-17	Flur		=	14,52 m ²
E-18	Vorraum-Damen		=	4,47 m ²
E-19	WC-Damen (Allgemein)		=	13,52 m ²
E-20	WC-Behinderte		=	5,10 m ²

E-21	Vorraum-Herren		=	4,24 m ²
E-22	WC-Herren (Allgemein)		=	15,95 m ²
E-23	Treffpunkt / Bistro	<i>Gesegnete Mahleit, Mittagst</i>	=	61,20 m ²
E-24	Tafel / Ausgabe	<i>Tafelarbeit, Begegnung</i>	=	56,09 m ²
	Summe EG-Altbaubereich		=	284,96 m²

OG – Neubaubereich:

O-1	Multifunktionsraum		=	43,92 m ²
O-2	Multifunktionsraum		=	45,84 m ²
O-3	Computerraum	<i>Computerkurse</i>	=	45,22 m ²
O-4	Multifunktionsraum		=	37,80 m ²
O-5	Teeküche		=	4,41 m ²
	Summe OG-Neubaubereich		=	177,19 m²

OG – Altbaubereich:

O-7	Grosser Saal	<i>Veranstaltungen, Theater, Kino</i>	=	273,00 m ²
O-9	Flur		=	11,18 m ²
O-10	Ausgabeküche	<i>Saalbedienung</i>	=	20,99 m ²
O-11	Stuhllager		=	11,20 m ²
	Summe OG-Altbaubereich		=	316,37 m²

KG – Neubaubereich:

K-1	Lagerraum		=	43,29 m ²
K-2	Multifunktionsraum		=	32,78 m ²
K-3	Multifunktionsraum		=	32,78 m ²
K-4	Waschen + Trocknen	<i>Für Chamäleon+Lurchi</i>	=	22,01 m ²
K-5	Dusche/WC		=	4,63 m ²
K-8	Lager		=	8,10 m ²
K-10	Lager	<i>Für Chamäleon+Lurchi</i>	=	11,70 m ²
	Summe KG-Neubaubereich		=	155,29 m²

Summe – Nutzfläche = 1.104,90 m²

Funktionsfläche:

EG – Altbaubereich:

E-25	Technik/Batterieraum	=	5,68 m ²
E-26	Technik	=	4,50 m ²

KG – Neubaubereich:

K-6	Technik	=	4,63 m ²
K-11	Heizung/Technik	=	24,92 m ²
K-12	Hausanschluss (9,06 m ²) 8,08 m ²	=	

DG – Altbau-Teilbereich (über OG):

D-1	Lüftung/Technik (73,28 m ²)	=	60,61 m ²
-----	---	---	----------------------

Summe – Funktionsfläche = 108,42 m²

Verkehrsfläche:

EG:

E-7	Foyer / Flur	=	109,42 m ²
E-8	Windfang	=	4,78 m ²
E-27	Treppenhaus / 2.Fluchtweg	=	20,45 m ²

OG:

O-6	Foyer / Flur	=	97,90 m ²
O-8	Treppenhaus / 2. Fluchtweg	=	9,73 m ²

KG:

K-7	Flur	=	21,53 m ²
K-9	Flur	=	19,30 m ²

Summe – Verkehrsfläche = 283,11 m²

Summe der Netto-Grundrissfläche (NGF) = 1.496,43 m²

Die Außenanlagen werden barrierefrei gestaltet und der Innenhof wird Aufenthaltsqualität haben.

Stellplätze für Beschäftigte werden im süd-westl. Bereich neben dem Pfarrhaus geschaffen, weitere Parkplätze im Bereich der Wiesenstraße (Schrägparken, wo bisher Längsparken war)

Gemäß der nachstehenden Kostenberechnung nach DIN 276 betragen die Gesamtkosten ca. 2.535.000,00 €.

Kostengruppe - 100 / Grundstück	=	0,00 €
Kostengruppe - 200 / Herrichten und Erschließen	=	10.000,00 €
Kostengruppe - 300 / Bauwerk – Baukonstruktionen	=	1.142.845,00 €
Kostengruppe - 400 / Bauwerk – Technische Anlagen	=	508.100,00 €
Kostengruppe - 500 / Außenanlagen	=	105.650,00 €
Kostengruppe - 600 / Ausstattung und Kunstwerke	=	60.900,00 €
Kostengruppe - 700 / Baunebenkosten	=	302.897,70 €
<hr/>		
Kostenberechnung Netto	=	2.130.392,70 €
zzgl. 19 % MwSt	=	404.774,61 €
<hr/>		
Kostenberechnung Brutto	=	2.535.167,31 €

Termine/Bauzeiten:

Nach der Beschlussfassung durch die städtischen Gremien sollen im Juni 2008 der Bauantrag gestellt und als Grundlage für die Förderung das 2. baufachliche Prüfungsverfahren durchgeführt werden. Mit den Bauarbeiten soll zum Ende des Jahres 2008 begonnen werden. Die Fertigstellung ist zum Dezember 2009 vorgesehen.

Entwicklung

Die Ev. Kirchengemeinde Niedergirmes stellt das Gebäude 25 Jahre für die beschriebenen Nutzungen als Nachbarschaftszentrum zur Verfügung und bringt erhebliche Eigenmittel für den Umbau, die Ausstattung und den Betrieb ein. Die Stadt Wetzlar bringt neben den Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ auch Eigenmittel in das Projekt mit ein. Im Vertrag vom 02.10.2007 wurde geregelt, dass sich die Ev. Kirchengemeinde Niedergirmes mit 800.000 € für Ausstattungskosten, Bau und Bauunterhaltung beteiligt, so dass sich die zuschussfähigen Kosten voraussichtlich auf 2 Mio. € belaufen werden. Daran hat die Stadt Wetzlar 1/3 zu tragen (667.000 €).

Im Rahmen von Beteiligungsverfahren wurde in mehreren öffentlichen Veranstaltungen die Zielsetzung des Nachbarschaftszentrum diskutiert, Vorstellungen über notwendige Angebote und Nutzungen ermittelt. (Dokumentation zum Workshop vom 12.11.2005). Die aktuellen Planungsstadien wurden in der Stadtbezirkkonferenz und im Stadtteilbeirat mehrfach vorgestellt und diskutiert.

Dem Stadtteilbeirat wurde in der Sitzung am 08.04.2008 die Planung und die angestrebte Nutzung vorgestellt, das Regierungspräsidium Gießen hat im Rahmen der fachlichen Prüfung dem vorgestellten Konzept am 10.03.2008 zugestimmt.

Der Betrieb des zukünftigen Nachbarschaftszentrums liegt für die Dauer des Programms „Soziale Stadt“ beim Quartiersmanagement Niedergirmes. Mit dieser Aufgabe hat die Stadt Wetzlar zurzeit das Diakonische Werk beauftragt.

Für die Organisation und die Umsetzung der Belegung des Nachbarschaftszentrums soll unter Federführung des Quartiersmanagements ein Beirat, bestehend aus Niedergirmeser Organisationen, Vereinen und sozial erfahrenen Personen gebildet werden. Die zukünftige Nutzung ist im Nutzungskonzept beschrieben.