

Vorlage Federführende Dienststelle: Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: A 61/0045/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.11.2004 Verfasser: FB 02 // Dez. II								
Bürgerzentrum Umspannwerk Rothe Erde									
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.12.2004</td> <td>Planungsausschuss</td> </tr> <tr> <td>15.12.2004</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> </tr> <tr> <td>12.01.2005</td> <td>Hauptausschuss</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	01.12.2004	Planungsausschuss	15.12.2004	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	12.01.2005	Hauptausschuss
Datum	Gremium								
01.12.2004	Planungsausschuss								
15.12.2004	Bezirksvertretung Aachen-Mitte								
12.01.2005	Hauptausschuss								

**Finanzielle Auswirkungen lfd. Haushalts-/ Wirtschaftsjahr:
 Noch nicht detailliert absehbar**

**Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren/ Folgekosten:
 Noch nicht detailliert absehbar**

**Maßnahmebezogenen Einnahmen:
 Noch nicht detailliert absehbar.**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung des Vorhabens zu beauftragen und entsprechende Fördermittel einzuwerben. Der Planungsausschuss empfiehlt, als Grundlage für die weitere Entwicklung die Variante "Städtisches Management" zu wählen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung des Vorhabens zu beauftragen und entsprechende Fördermittel einzuwerben. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte empfiehlt, als Grundlage für die weitere Entwicklung die Variante "Städtisches Management" zu wählen.

Der Hauptausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Vorhabens und der Einwerbung entsprechender Fördermittel. Als Grundlage für die weitere Entwicklung wird die Variante "Städtisches Management" gewählt.

Erläuterungen:

Bürgerzentrum Umspannwerk Rothe Erde

Anlass und Ziel

Schon vor dem Start des Stadteilerneuerungsprogramms Aachen-Ost im Jahr 2000 wurde in Rothe Erde der vielstimmige Wunsch nach einer Bürger- und Begegnungseinrichtung formuliert. Mit dem Beginn der Stadteilerneuerung verstärkte sich dieses Interesse nachhaltig. Eine in 2001 vom Stadtteilbüro durchgeführte Bestandsaufnahme und Bedarfsermittlung bei Bewohnern und über 50 Institutionen, Organisationen und Vereinen ergab, dass bereits vielfältige Angebote in Aachen-Ost vorhanden waren. Diese konzentrierten sich jedoch im wesentlichen auf das Ostviertel. Die Studie des Stadtteilbüros belegte den Bedarf nach einer zentralen, multifunktional nutzbaren Einrichtung in Rothe Erde schriftlich. Bedarfe wurden dabei vor allem für Veranstaltungen, Kultur, Begegnungsmöglichkeiten, private Feiern (Hochzeiten, Geburtstage, Taufen etc.), Fortbildungen, Sprachkurse, Gymnastik u.ä.m. gesehen. Ziel sollte darüber hinaus sein, mit neuen zusätzlichen Aktivitäten und Angeboten den Stadtteil attraktiver zu gestalten und Menschen bzw. Besucher aus anderen Stadtteilen und Städten nach Aachen-Ost zu ziehen, um mehr Leben zu initiieren und das Stadtteilimage nachhaltig zu verbessern.

Parallel zu den vor Ort festgestellten Erfordernissen wurde verwaltungsintern die Dezentralisierung des Sozialamtes diskutiert. Da gerade in Aachen-Ost eine hohe Anzahl Sozialhilfeempfänger wohnhaft ist, sollte zunächst in einem Pilotprojekt ein erster Teil des Sozialamtes nach Aachen-Ost dezentralisiert werden. Schnell entstand die Überlegung, die gewünschte Begegnungsstätte mit dem Service des Sozialamtes zu verknüpfen, dies um das zuständige, bereits vor Ort befindliche Sozialraumteam des Jugendamtes zu ergänzen und Synergieeffekte zu erschließen. Mit einem Objekt auf Continental-Gelände wurde eine entsprechende Immobilie für ein Bürger- und Servicezentrum identifiziert. Nutzungsüberlegungen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und bauliche Planungen von Architekten wurden angestellt. Im Rahmen der Folgekostenanalyse ergab sich ein jährlicher Zuschussbedarf von ca. 78.000,- € zu Beginn, jährlich dann leicht ansteigend. Das Vorhaben wurde von den Fraktionen einvernehmlich unterstützt.

Da das Problem eines in der Immobilie befindlichen Reifenteststandes (Lärm und Erschütterungen) nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte, insbesondere aber sich in Anbetracht der Hartz-Reformen die Dezentralisierung des Sozialamtes zerschlug, musste die Überlegung zur Einrichtung eines Bürger- und Servicezentrums auf Continental-Gelände Anfang 2003 aufgegeben werden.

Neue Überlegungen

Der Bedarf nach einer zentralen Begegnungs- und Kommunikationsstätte bestand natürlich weiterhin. Vor dem Hintergrund weg brechender sozialer Strukturen infolge der zunehmenden Finanzprobleme bei den in Aachen-Ost tätigen Trägern und Einrichtungen und dem Verlust sozialer Milieus verschärfte sich der Druck, gerade in einem Stadtteil mit einer wachsenden Destabilisierung und Segregation einen Mittelpunkt für die Menschen zu schaffen. Zeitgleich wurde die Bezirksregierung Köln auf das Gebäude des ehemaligen Umspannwerks der Stawag in der Hüttenstraße aufmerksam und empfahl, im Rahmen der Stadteilerneuerung ein Konzept für das Gebäude und den Stadtteil zu entwickeln.

Die Landesregierung selbst erläuterte, eine Weiterförderung des Stadteilerneuerungsprozesses insgesamt bis 2007 vorsehen zu wollen. Eine Weiterfinanzierung sei aber davon abhängig, dass neben den vielen kleinen Projekten auch sichtbare, Identität stiftende Leuchtturmprojekte realisiert werden. Gerade die Nutzung des

Umspannwerks als Bürgerzentrum könne ein solches Leuchtturmprojekt sein. In weiteren Gesprächen und Besichtigungen mit dem Fördermittelgeber vor Ort konnte diese Überlegung konkretisiert werden. Eine Förderung der erforderlichen Investitionskosten von geschätzt ca. 2 Mio. € wurde vom Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport NRW als realistisch eingeschätzt und eine Förderung in Aussicht gestellt. In einem weiteren Schritt erarbeitete die Verwaltung eine Ideenskizze, die wiederum Grundlage für Gespräche mit Akteuren vor Ort, potentiellen Nutzern und Vertretern der Politik war. Die Lenkungsgruppe unterstützte die weitere Entwicklung des Projektes einstimmig. So konnte Ende Juni 2004 das bei der Entwicklung von Kulturstätten und Bürgerzentren erfahrene Büro ICG - Culturplan, Krefeld, mit einer Machbarkeitsuntersuchung beauftragt werden.

Das Umspannwerk

Das Umspannwerk wurde 1959 als Schaltanlage für 6 Trafos errichtet und 1971 um 2 Trafoplätze erweitert. Das Gebäude ist 58,60 m lang und 12,56 m breit. Es hat eine lichte Höhe von ca. 9,50 m. In einer Höhe von 5,25 m befindet sich mittig in Längsrichtung ein Bedienungsgang. Das Gebäude wurde in einer Stahlbetonkonstruktion mit teilweiser Mauerwerksausfachung errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Stegzementdielen. Im Inneren gliedert sich das Gebäude in 8 Standplätze für Trafos und einen Bereich für die ehemalige Druckluftanlage. Nach Westen hin sind dem Gebäude 2 Aussentrafoplätze vorgelagert. Die einzelnen Trafoplätze sind durch Betonschotten in einem Abstand von 6,20 m gegliedert. Das Gebäude ist konstruktiv in einem guten Zustand. Im Inneren sind noch sehr viele technische Ausrüstungen der Trafos vorhanden. Mit Altlasten in nennenswertem Umfang ist nicht zu rechnen. Dem Gebäude zugehörig sind erhebliche Aussenflächen. Auf gleichem Grundstück befindet sich das noch bewohnte ehemalige Einfamilienhaus des Hausmeisters, ansonsten befinden sich in der Nachbarschaft Gewerbebauten.

Das Gebäude ist hervorragend zum Umbau in ein Bürger- und Begegnungszentrum geeignet. Unter Einbeziehung der vorhandenen Betonschotten lassen sich ebenerdig Räume in einer Größe von ca. 50 m² mit einem vorgelagerten Flurbereich in einer Breite von ca. 3,20 m anordnen. Wegen der hohen Gebäudehöhe kann eine zweite Geschossebene eingezogen werden. Der vorhandene Bedienungsgang, wenngleich auch nur 1,20 m breit, kann als mittiger Erschließungsflur dienen. Beidseits der Flure ergeben sich somit zwischen den Betonschotten Räume in einer Größe von ca. 30 m². Die Bruttogeschossfläche bei Einziehung einer zweiten Ebene beträgt insgesamt ca. 1450 m². Nach erster Begutachtung sind in Einzelfällen durch Aufschneiden der Schotten auch größere Raumeinheiten möglich. Ebenerdig ließe sich so unter Einbeziehung der Flurzone ein Raum in der Größe von ca. 145 m² schaffen. Zur Herrichtung des Gebäudes als Bürger- und Begegnungszentrum kann die vorhandene Bausubstanz als Rohbau bewertet werden. Der komplette Innenausbau einschließlich der technischen Gebäudeausrüstung ist erforderlich. Unter Einbeziehung der zum Teil noch vorhandenen technischen Installationen der Trafos ließe sich sicherlich ein Gebäude mit einem unverwechselbaren Charakter errichten. Die erforderlichen Fenster und Zugänge können in den Aussenwänden in den Bereichen der Mauerwerksausfachungen angelegt werden. Darüber hinaus sind bei einem Ausbau Maßnahmen nach der EnEV durchzuführen.

Das STAWAG-Gebäude liegt neben dem ehemaligen Verwaltungsgebäude von Uniroyal am neu entstandenen Kreisverkehr - das Entrée nach Rothe Erde. Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Die ASEAG-Linien 2,12,22,30,57 halten direkt vor der Türe und gewährleisten eine sehr gute Verbindung innerhalb des Stadtteils Aachen-Ost (Ostviertel und Rothe Erde) und eine optimale Anbindung an die Stadtmitte bzw. Haaren, Eilendorf und darüberhinaus. Über die Vennbahn-Trasse und die geplante Verbindung zum Moltke-Bahnhof wäre der Punkt auch per Fahrrad optimal erreichbar.

Die Machbarkeitsuntersuchung

(Den Fraktionen wurden je zwei Exemplare der Machbarkeitsuntersuchung zur Verfügung gestellt.)

Die Machbarkeitsuntersuchung umfasst verschiedene Bausteine:

- I. Raum- und Nutzungskonzept
- II. Wirtschaftlichkeitsanalyse
- III. Betreibermodell

Wie aus der Machbarkeitsuntersuchung ersichtlich wird, haben die Interviews mit potentiellen Nutzern (z.B. Stadtsportbund, Kinderschutzbund, Netzwerk Eigenarbeit, Stadtteilbüro, VHS, Schuldnerberatung, AkuT e.V. etc.) des Umspannwerks ergeben, dass eine Vollvermietung aller Flächen an dauerhafte und an punktuelle, temporäre Nutzer (z.B. Saal-, Besprechungsraumnutzer) möglich ist. Leerstände im Gebäude sind somit nicht zu erwarten. Um dem Ziel eines sozialen Mittelpunktes gerecht zu werden, sind sowohl Beratungs- als auch Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote vorgesehen. Dabei wird das Außengelände des Umspannwerks in die Betrachtungen etwa durch Einrichtung eines Grillplatzes und/oder Abenteuerspielplatzes einbezogen. Die Nutzerstruktur reicht von sozialen und kulturorientierten Mietern bis hin zu gewerblichen Pächtern (bsp.weise Gastronomie). Mit einem ca. 150 m² großen Saal und multifunktional nutzbaren Räumen werden flexible Nutzungen für Veranstaltungen, Feste, Vereine, Bildungsangebote, Gymnastik- und Tanzunterricht etc. ermöglicht. Zielgruppen der bei der Planung berücksichtigten Mieter sind Kinder, Jugendliche, Familien und Bürger aus Aachen-Ost und Aachen. Die Unterbringung des Stadtteilbüros Rothe Erde im Umspannwerk ist vorgesehen.

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse befasst sich vornehmlich mit den laufenden Betriebskosten, da die Gespräche mit der Landes- und Bezirksregierung bereits das Ergebnis erbracht hatten, dass die baulichen Investitionen von geschätzt 2 Mio. € zu 90 % im Rahmen der Stadteilerneuerung gefördert werden können. Das Büro ICG -Culturplan setzt bewusst auf eine konservative Betriebskostenschätzung. Basis hierfür sind sowohl die Verhandlungsergebnisse mit der Immobilieneigentümerin STAWAG als auch die Gespräche mit den potentiellen Nutzern. Dabei wird u.a. eine gestaffelte Miete unter Berücksichtigung sozialer und gewerblicher Aspekte zugrunde gelegt. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse kommt zu folgenden Resultaten: Im ersten Betriebsjahr ergibt sich nach Abzug der zu erwartenden Einnahmen von den entstehenden Kosten ein Zuschussbedarf in Höhe von ca. 85.000,- €. Dieser Zuschussbedarf sinkt kontinuierlich und liegt nach drei Jahren noch bei ca. 53.000,- €, bleibt dann konstant. Die in den ersten drei Jahren erforderliche Anschubfinanzierung entfällt ab dem 4. Betriebsjahr. Zum Vergleich: für das Bürger- und Servicezentrum auf Continental-Gelände wurde ein Zuschuss in Höhe von 78.000,- € p.a. zuzüglich jährlicher Steigerungsraten eingeplant. Das Bürgerzentrum Umspannwerk wird also kostengünstiger. Eine andere Berechnungsvariante ergibt sich, wenn ein eigenständiges Management für das Bürgerzentrum und damit Personalkosten vorgesehen werden. Hier ergibt sich ab dem 5. Betriebsjahr ein Zuschussbedarf von insgesamt noch ca. 50.000,- €.

Für das Betreibermodell wurden verschiedene Varianten untersucht: Betrieb durch örtliche Vereine, eigenständige Managementeinheit, Management durch einen Mieter, Management durch die Stadt oder das Stadtteilbüro.

Die Ideallösung wäre sicherlich ein Betrieb durch örtliche Vereine und Einrichtungen. Hier zeigt sich aber das Dilemma von Rothe Erde. Geht die Bereitschaft, sich in Vereinen und Verbänden zu engagieren, schon in der gesamten Gesellschaft zurück, so fehlt das Engagement in einem sozial benachteiligten Stadtteil in ganz besonderer Weise. Die Bewohner ziehen sich zurück und isolieren sich, sind verständlicherweise mehr mit den eigenen, z.T. existenziellen Sorgen befasst, denn mit der Frage, wie ein Bürgerzentrum die Stadtviertelgemeinschaft positiv beeinflussen kann. Erschwerend hinzu kommt, dass ein Teil der sozialen Strukturen in den letzten Jahren infolge fehlender Geldmittel aufgegeben werden musste. In den wenigen verbliebenen Vereinen und Einrichtungen ist zudem einerseits eine Überalterung der handelnden Akteure festzustellen (es finden sich kaum noch engagierte Nachfolger), andererseits sind die Aktiven zum größten Teil gar nicht mehr in Aachen-Ost wohnhaft. Gerade diese Abwärtsspirale, die Destabilisierung der sozialen Strukturen gilt es aber aufzuhalten. Ein Bürgerzentrum Umspannwerk setzt hier den erforderlichen Kontrapunkt. Der Betrieb des Zentrums durch örtliche Vereine u.ä. ist allerdings wie geschildert in den ersten Jahren nicht zu erwarten. Ziel sollte jedoch sein, für das Management geeignete Personen und Einrichtungen zu identifizieren und sie einzubinden, um ihnen sukzessive Verantwortung zu übertragen und ein Management beispielsweise durch die Stadt Aachen zunehmend entbehrlich zu machen.

Der Betrieb des Umspannwerks durch einen Mieter stößt auf folgende Probleme: keiner der potentiellen Mieter hat ein entsprechendes Interesse bekundet. Fraglich ist darüber hinaus, wer überhaupt über die wirtschaftliche Kompetenz sowie die fachlichen und personellen Ressourcen verfügt. Des weiteren besteht die Gefahr, dass ein Mieter zu stark im eigenen Interesse agiert und damit Konflikte mit den anderen Mietern herauf beschwört.

Bei der Variante „Eigenständiges Management“ steht ein hauptamtlicher „Kümmerer“ zur Verfügung, der sich ausschließlich um den Betrieb des Bürgerzentrums bemüht und damit in der Lage ist, das Gebäude mit Aktionen, Veranstaltungen, schlicht mit Leben zu füllen. Dies wäre für Aachen-Ost sehr vorteilhaft. Zu berücksichtigen sind allerdings die nicht unerheblichen, zusätzlich entstehenden Personalkosten.

Die Machbarkeitsuntersuchung kommt in der Konsequenz zu dem Ergebnis, dass die drei dargestellten Betreibermodelle wegen der angegebenen Probleme zunächst nicht in Betracht kommen. Als realistisch wird schließlich eingeschätzt, dass entweder das Stadtteilbüro oder die Stadtverwaltung zumindest in den ersten Jahren die Verantwortung für den Betrieb übernehmen sollte. In einer Berechnungsvariante der Machbarkeitsuntersuchung wird z.B. ab dem vierten Betriebsjahr die Einbindung eines eigenständigen Managements vorgesehen.

Weitere Schritte

Sofern die politischen Gremien beschließen, die Verwaltung mit der Entwicklung und Einrichtung des Bürgerzentrums Umspannwerk zu beauftragen, ergeben sich folgende Handlungsschritte. Zunächst ist die architektonische Detailplanung durchzuführen, um u.a. die bisherigen Kostenschätzungen zu konkretisieren. Parallel ist der notwendige Förderantrag in Kooperation mit der Landes- und der Bezirksregierung zu erarbeiten. Mit den potentiellen Nutzern und der STAWAG sind verbindliche Vereinbarungen zu schließen. Die gemäß der Machbarkeitsuntersuchung zu favorisierende Betreibervariante „Städtisches Management“ ist im Detail auszuarbeiten. Dabei ist zu klären, inwieweit die Stadtverwaltung selbst oder das Stadtteilbüro einbezogen werden.

Fazit

Dank der Unterstützung von Landes-und Bezirksregierung sowie der STAWAG bestehen sehr günstige Voraussetzungen, um das Bürgerzentrum im ehemaligen Umspannwerk einzurichten. Die Gespräche mit potentiellen Nutzern haben zudem ergeben, dass eine Vollvermietung und damit vollständige Nutzung des Zentrums möglich ist. Durch die angesprochenen Nutzer entstehen neue soziale Strukturen in einem sozial benachteiligten Stadtteil. Neues kulturelles Leben, Sport- und Bildungsangebote können in Aachen-Ost etabliert werden. Diese nicht nur für die Stadtteilbewohner wichtigen Angebote entfalten Wirkung über die Stadtteilgrenzen hinaus, ziehen Besucher aus anderen Bereichen an und helfen damit, das Image von Aachen-Ost zu verändern. Mit einem Bürgerzentrum im Umspannwerk wird eine nachhaltige Struktur geschaffen, die auch nach Beendigung des Stadteilerneuerungsprojektes erhalten bleibt und langfristig die Stabilisierung des Stadtteils und damit seiner Bewohner sichert.

All dies ist nicht zum Nulltarif zu haben. An den Investitionen muss sich die Stadt Aachen wie an allen übrigen Stadteilerneuerungsprojekten mit 10 % beteiligen. Die laufenden Betriebskosten können nur zu einem Anteil durch Einnahmen gedeckt werden.

Anlage/n:

Foto 1
Foto 2
Foto 3
Foto 4