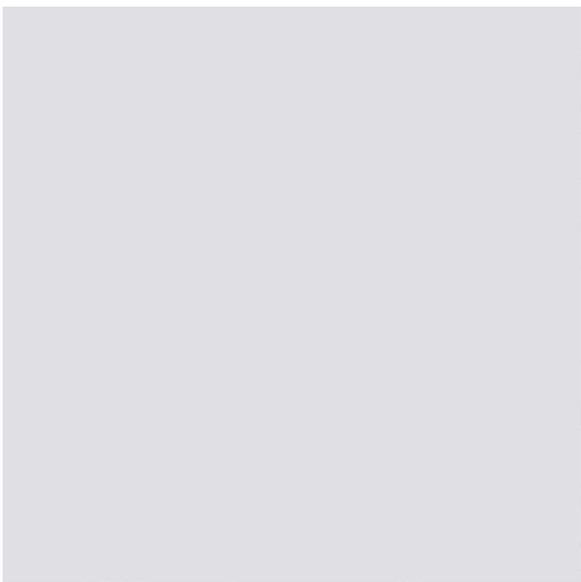


Vorlage Federführende Dienststelle: Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat III	Vorlage-Nr: FB 02/0042/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 25.05.2011 Verfasser: FB 02									
Nutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Talstraße										
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Beratungsfolge:</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">TOP: ____</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> <td>Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>16.06.2011</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Beratungsfolge:	TOP: ____		Datum	Gremium	Kompetenz	16.06.2011	PLA	Kenntnisnahme
Beratungsfolge:	TOP: ____									
Datum	Gremium	Kompetenz								
16.06.2011	PLA	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, die Verwaltung mit der Beantragung von Fördermitteln für die Umgestaltung des Areals des ehemaligen Depots in der Talstraße zu beauftragen.

finanzielle Auswirkungen



	ner c	Ansatz 20xx ff.	fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0				

Deckung ist gegeben / keine
ausreichende Deckung vorhanden

Ertrag
Personal-
/Sachaufwand
Abschreibungen
Ergebnis
**+ Verbesserung /
-Verschlechterung**

	ner c	Ansatz 20xx ff.	fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0
Personal- /Sachaufwand	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / -Verschlechterung	0		0		

Deckung ist gegeben / keine
ausreichende Deckung vorhanden Deckung ist gegeben / keine
ausreichende Deckung vorhanden

Nutzung des ehemaligen Straßenbahndepots Talstraße

Die Historie

Im Laufe ihrer Geschichte besaß die ASEAG insgesamt zwölf Straßenbahn-Betriebshöfe. Als ein zentraler Betriebshof fungierte unter anderem der 1925 errichtete Betriebshof Talstraße. Hier waren damals die Straßenbahnwagen auf neun Gleisen und zwei Etagen untergebracht – eine Besonderheit in Deutschland. Mit der Einstellung der Straßenbahn wurde 1974 der Betriebshof aufgegeben. Seit 1980 dient das ehemalige Straßenbahndepot nun als Unterstellplatz für Karnevalswagen. Im angebauten, ehemaligen Verwaltungsgebäude befinden sich heute die Offene Tür (OT) Talstraße sowie eine Werkstatt der städtischen Jugendberufshilfe.

Der Entwicklungsansatz Stadtteilzentrum

Das ehemalige Straßenbahndepot in der Talstraße mit dem angrenzenden Verwaltungsgebäude sowie das Areal um dieses Gebäude wurden bereits 2009 bei der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) für Aachen Nord im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ als ein Gebiet mit dringendem Handlungsbedarf betrachtet. Dies einerseits wegen der desolaten Situation der OT als zentrale Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche aus dem Viertel. So war die Vernachlässigung des Gebäudes schon damals offensichtlich. Daneben führten Probleme mit Mietern gar zur zeitweiligen Schließung der OT und brachten die unhaltbaren Zustände in die Schlagzeilen.

Andererseits wurde in der Gesamtimmoblie aber auch ein besonderes Potenzial für ein neues Stadtteilzentrum gesehen, in dem soziale, kulturelle und Freizeitangebote sowie Beschäftigungsmöglichkeiten für die Bewohner miteinander verknüpft werden können. Ein Vorhaben, das dem integrierten Ansatz der „Sozialen Stadt“ in besonderer Weise entspricht und daher vom Landesfördergeber ausdrücklich begrüßt wurde. Berücksichtigung sollte dabei laut IHK insbesondere die OT finden, die aufgrund ihrer zentralen Lage in einem Gebiet mit vielschichtigen Problemen in ihrem Bestand zu sichern und mit anderen, das Viertel stärkenden Maßnahmen zu kombinieren ist. Die seit Jahren schwierige Situation der OT und des Umfelds bedingt einen dringenden Handlungsbedarf. Das Entwicklungspotenzial des Gesamtareals bietet besondere Chancen. Beides verleiht der Umgestaltung des Standortes erhöhte Priorität.

Die Verknüpfung des OT-Umbaus mit anderen, neu in dem Depot Talstraße zu verortenden Nutzungen bietet zudem einen weiteren entscheidenden Vorteil. Die Bezuschussung der Neugestaltung aus dem Programm „Soziale Stadt“ ist nur dann denkbar, wenn eine über die OT hinausgehende, integrierte Gesamtentwicklung des Standortes realisiert wird. Die bloße Neugestaltung der städtischen OT wäre hingegen laut Fördermittelgeber eine rein kommunale Aufgabe, die auch allein von der Kommune finanziert werden müsste.

Die Idee

Das IHK von 2009 greift diese Grundüberlegung bereits unter dem Titel „viTalstation“ auf und formuliert mit der OT zu kombinierende Nutzungsvorschläge etwa aus den Bereichen Gesundheit, Ernährung oder Sport. Für diese Nutzungen ließen sich jedoch seit 2009 keine Betreiber finden. Gleichzeitig enthält das IHK die seinerzeit noch für einen anderen Standort in Aachen-Nord konzipierte Projektidee der „KreativFabrik“.

Nachdem die Verwaltung mit dem Ratsantrag „Neue Abstellflächen für die Aachener Karnevalswagen“ von CDU und den Grünen vom 01.07.2010 beauftragt wurde, sich um eine Verlagerung der Karnevalswagen aus dem Depot Talstraße zu bemühen, um damit das derzeit mindergenutzte Potenzial des ehemaligen Straßenbahndepots für den Stadtteil zugänglich und nutzbar zu machen, reifte die Überlegung, die beiden Projektideen viTalstation und KreativFabrik zu verknüpfen. Damit sollen drei Zielsetzungen erreicht werden: soziale Stabilisierung, Stärkung der lokalen Ökonomie, kulturelle und öffentliche Wirkung.

1) Die Idee der KreativFabrik verfolgt zum einen das Ziel, an einem Standort Nutzer aus dem kreativen Milieu (Atelierhaus Aachen, Akteure der Kreativwirtschaft) zu bündeln und diese mit sozialen und Bildungseinrichtungen aus Aachen-Nord zu vernetzen. Stadteilerneuerungsvorhaben wie z.B. das Tanztheaterprojekt „inMotion“ in Aachen-Ost haben gezeigt, dass vor allem das Zusammenbringen von Kindern und Jugendlichen mit Kultur in besonderer Weise dazu geeignet ist, den Beteiligten neue Horizonte, neue Ausdrucksformen, ein stärkeres Selbstbewusstsein und neue Berufswahlmöglichkeiten aufzuzeigen. Es gilt folglich, unter dem Stichwort kulturelle Bildung insbesondere die Zusammenarbeit zwischen der OT und den Nutzern aus dem kreativen Bereich zu einem Schwerpunkt zu machen.

Hierbei soll die berechtigte Eigenständigkeit der OT keinesfalls in Frage gestellt werden, auch soll das bereits angebotene Programm, wie beispielsweise die Tanzgruppen, das kreative Gestalten und die Filmprojekte beibehalten und idealerweise entsprechend durch eine enge Kooperation mit den Nutzern der KreativFabrik erweitert und ergänzt werden. Gleichzeitig ist geplant, Kooperationen zwischen den Nutzern der KreativFabrik und dem Schulverband Aachen-Ost (die Hugo-Junkers-Realschule und die GHS Aretzstraße befinden sich unmittelbar benachbart zum Depot Talstraße), der Stadtbibliothek Aachen-Ost, der Pfarre St. Elisabeth, den Familienzentren, den Kitas und weiteren Schulen sowie sozialen Einrichtungen im Stadtteil auszulösen. Angedacht sind etwa Mentorenprojekte zwischen Künstlern/Kreativgewerblern und Jugendlichen, Kulturpädagogik, praktische Erfahrungen in Ateliers und Werkstätten, Hospitationen und Praktika, interdisziplinäre Aktionen (Musik, Tanz, Theater, Kunst, Film) und kulturelle Veranstaltungen. Die KreativFabrik wäre damit keinesfalls nur Selbstzweck oder ein isoliertes Vorhaben im Stadtteil, sondern würde gezielt mit dazu beitragen, den Alltag von Kindern und Jugendlichen zu gestalten, soziale Missstände aufzugreifen, die persönliche Entwicklung des Einzelnen zu fördern und Berufsorientierung zu geben.

2) Ein zweites Ziel ergibt sich durch den nachhaltigen Impuls für die lokale Ökonomie. Klares Ziel des Programms Soziale Stadt und Voraussetzung für eine Förderung ist die Verknüpfung von sozialen Projekten und lokaler Ökonomie und ist das Engagement Privater. Durch die gleichzeitige Ansiedlung von kleinen Betrieben in einem Teilbereich der KreativFabrik entstehen neue Arbeitsplätze in dem eher von Betriebsschließungen und Arbeitsplatzverlusten geprägten Stadtteil. Zudem bietet Aachen-Nord auf Grund einer vergleichsweise hohen Leerstandsquote und brach liegenden Gewerbeflächen Möglichkeiten zur gezielten Ansiedlung von weiteren Unternehmen der Kreativwirtschaft - eine ideale Ergänzung der bereits vorhandenen Kultureinrichtungen und Betriebe dieses Wirtschaftszweiges. Damit könnte Aachen-Nord insgesamt von der Kultur- und Kreativwirtschaft profitieren, die zu den Wachstumsbranchen zählt und maßgeblich zur Bruttowertschöpfung auch in Aachen beiträgt. Eine Aufwertung des Viertels ist intendiert, ohne dass es zu Mietsteigerungen und damit zu Gentrifizierung kommen muss. Die Stadt und die GeWoGe verfügen über eine Vielzahl eigener Wohnbestände im Umfeld, die diesen Prozess maßgeblich steuern können.

3) Und zum Dritten soll die KreativFabrik offen und begehbar sein, einen Einblick in Ateliers und Werkstätten ermöglichen und zum Mitwirken anregen. Sie bietet eine Plattform für Ausstellungen und Veranstaltungen, unterbreitet z.B. Schulklassen Angebote, sich mit Kunst, Design und Handwerk auseinanderzusetzen, reizt zum Besuch und erhält dadurch eine öffentliche Wirkung. Kooperationen mit dem Ludwig Forum, dem DasDa-Theater und anderen Kultureinrichtungen runden das Spektrum ab und verdichten das kulturelle Angebot in Aachen-Nord.

4) Ein weiterer Baustein ist die Umgestaltung des Außengeländes, die neue Angebote und zusätzliche Sport- und Freizeitangebote für die AnwohnerInnen und die benachbarten Schulen bieten wird.

Die Entwicklung einer KreativFabrik, die sich nicht als geschlossene Einrichtung versteht, sondern sich offen und lebendig gestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich ist, die kulturelle, ökonomische und vor allem soziale Angebote kombiniert, kann an diesem Standort eine Leuchtturmfunktion einnehmen. Die Neugestaltung der Immobilie mitsamt den Außenflächen erhöht außerdem die Lebensqualität und zieht Besucher sowie andere Bevölkerungsschichten in den Stadtteil. Dies trägt letztlich zum Imagewandel und zur Stabilisierung des Quartiers bei.

Die Umsetzung

Zur Prüfung der Realisierbarkeit der beschriebenen Idee wurden verwaltungsseitig verschiedene Verfahrensschritte eingeleitet und umgesetzt.

Baulich ist die Einrichtung der KreativFabrik in Kombination mit der OT Talstraße grundsätzlich möglich. Das obere Geschoss des dreischiffigen, ehemaligen Straßenbahndepots bietet sich für den Einbau von Ateliers und Werkstätten sowie die Unterbringung von kleinen, kreativen Firmen an. Hier stehen insgesamt ca. 2.800 m² Fläche zur Verfügung. Im mittleren Hallenschiff könnte Raum für Begegnung und Öffentlichkeit, für Ausstellungen und Veranstaltungen geschaffen werden. Ob die OT ebenfalls in dem Depot selbst angesiedelt, in dem angrenzenden, dann sanierten Verwaltungsgebäude verbleiben oder ob dieses abgebrochen und die OT in einem Neubau an gleicher Stelle untergebracht würde, ist weiteren Prüfungen vorbehalten. In einem ersten Schritt soll unter enger Einbindung der OT und der anderen künftigen Nutzer eine Mehrfachbeauftragung oder ein Ideenwettbewerb auf den Weg gebracht werden, um mehrere Realisierungsideen von verschiedenen Architekturbüros einzuholen. Das Außengelände wird in diese Planungen einbezogen.

Grundvoraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens ist die Verlagerung der Karnevalswagen. Den Karnevalsvereinen muss eine ähnlich geeignete Immobilie im Stadtgebiet Aachen angeboten werden, in der an den Karnevalswagen auch gearbeitet werden kann. Entsprechende Objekte, wie die an der Jülicherstraße gelegene ehemalige Garbe-Lahmeyer Halle von Bombardier oder die Markthalle in der Liebigstraße, stehen grundsätzlich zur Verfügung. Der Mietpreis dieser Hallen liegt zwischen 1 – 2 Euro pro m². Beide Hallen sind von der Fläche her größer als die ca. 2.800 m² benötigte Fläche für die Karnevalswagen, lassen sich aber entsprechend abteilen. Um die Garbe-Lahmeyer Halle entsprechend nutzen zu können, müssen Sanierungsmaßnahmen am Dach vorgenommen werden.

Ein Gutachten liegt vor und die Sanierungskosten betragen ca. 150.000 Euro. Die Markthalle in der Liebigstraße ist soweit bezugsfertig.

Derzeit fallen für das Depot 96.000 Euro pro Jahr Erpacht an. Die Einnahmen für das Depot liegen bei 3.600 Euro im Jahr.

Mit Vertretern der Karnevalsvereine wurden Gespräche geführt. Die Bereitschaft zum Umzug besteht.

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ konnten bereits Förderkorridore und Mittel für die Investitionen vereinbart werden. Das zur Förderung eingereichte und bewilligte IHK sah für beide Bauvorhaben insgesamt eine Summe von 3,7 Mio. Euro vor. Die für beide Vorhaben erforderlichen Planungsmittel in Höhe von insgesamt 670.000 Euro wurden bereits mit dem letzten Zuwendungsbescheid für Aachen-Nord im Dezember 2010 bewilligt.

Die Frage der laufenden Betriebskosten lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beantworten. Allerdings sieht das Konzept im Prinzip keine neuen Nutzungen vor, sondern kombiniert nur bereits bestehende. Die laufenden Kosten von OT, Jugendberufshilfe und Atelierhauses müssen auch jetzt finanziert werden. Die Vermietung von Teilen an Kleinunternehmen führt zu Mieteinnahmen, die bei Bedarf auch zur Quersubventionierung nicht rentabler Nutzungen verwendet werden können. Diese Zahlen werden vor einem Baubeschluss ermittelt und Grundlage für einen Baubeschluss sein.

Verschiedene Interessenten haben schriftlich ihr Interesse an einer Beteiligung an der KreativFabrik dokumentiert. Darunter befinden sich das Atelierhaus Aachen, die Fachhochschule Aachen und verschiedene Unternehmer, wie etwa das Netzwerk „Designmetropole Aachen“. Von Bedeutung ist, dass alle interessierten Nutzer erklärt haben, enge Kooperationen mit den ansässigen sozialen Einrichtungen, Schulen etc. aus dem Viertel einzugehen und sich am Stadtteilerneuerungsprozess insgesamt zu beteiligen. Interessant ist, dass dies nicht nur Absichtserklärungen sind, sondern dass man sich schon jetzt in Arbeitskreisen und bei Veranstaltungen in Aachen-Nord einbringt. In der Öffnung dem Stadtteil gegenüber werden klare Vernetzungsvorteile gesehen.

Ebenfalls von Relevanz ist, dass die genannten Nutzer nur einen Grundausbau des ehemaligen Straßenbahndepots wünschen. Dies ermöglicht den weiteren Ausbau nach eigenen Vorstellungen und auf eigene Kosten und reduziert damit letztlich auch den erforderlichen Kostenaufwand für die Stadt und das Land.

In weiteren Schritten ist vorgesehen, mit den potenziellen Nutzern ein konkretes Raum- und Nutzungskonzept sowie ein Betreiberkonzept zu entwickeln. Ziel ist, die Nutzer am Betrieb in ähnlicher Form zu beteiligen, wie dies bei vergleichbaren Projekten etwa im Ruhrgebiet (z.B. Depot Dortmund) gelungen ist.

Selbstverständlich kann und wird die weitere Entwicklung nicht auf den Kreis der späteren Mieter begrenzt bleiben. Entscheidend ist eine intensive Beteiligung der Anwohner, der Kinder und Jugendlichen und der im Umfeld liegenden sozialen, kulturellen und Bildungseinrichtungen. Dieser

moderierter Partizipationsprozess wird in der zweiten Jahreshälfte 2011 starten und soll sowohl Antworten auf eventuelle Kooperationsmöglichkeiten liefern als auch Anregungen und Bedarfe für die Umgestaltung des Depots und des Außengeländes sammeln.

Nähere Informationen zum aktuellen Sachstand werden anhand einer PowerPoint-Präsentation in der Ausschusssitzung vermittelt.

Der nächste Schritt

Fördermittel für die Planungsphase sind bereits – wie oben erwähnt - bewilligt. Um das derzeit mindergenutzte Potenzial des ehemaligen Straßenbahndepots für den Stadtteil zu heben und eine zukunftsfähige Vielfalt in das Viertel zu bringen, müssen nun formell die Fördergelder für die Bauphase beantragt werden. Da noch keine konkreten DIN-Kostenschätzungen vorliegen (können), geht es nun darum, den Weg für die weitere Entwicklung offen zu halten, d.h. einen Förderantrag auf Basis der seinerzeit mit dem Land vereinbarten Fördersummen einzureichen. Sobald eine Planung mit einem endgültigen Finanzierungskonzept auf Basis der Bürger- und Nutzerbeteiligung erarbeitet ist, wird dies selbstverständlich dem Rat bzw. seinen zuständigen Ausschüssen zur abschließenden Entscheidung vorgelegt.
