

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Kultur, Bildung und Soziales**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Stadtteiltreff Wanne, Anmietung von Räumen Beim
Herbstenhof 3**
Bezug: Vorlage 295a/2016
Anlagen: 1 Kostenkalkulation Stadtteiltreff Wanne

Beschlussantrag:

1. Zur Gründung eines Stadtteiltreffs auf der Wanne sollen die Räume im Erdgeschoss des Gebäudes Beim Herbstenhof 3, ehemaliges Ladengeschäft Schlecker, von der Verwaltung mit einer Laufzeit von 20 Jahren angemietet werden.
2. Die Nutzung der Räume soll durch den zu diesem Zweck neu gegründeten Verein „Stadtteiltreff Wanne“ und durch Tübinger Sozialvereine geschehen.
3. Zu diesem Zweck werden einmalig 70.000 € Investitionskosten sowie 28.850 € € für laufende Kosten des Stadtteiltreffs im zweiten Halbjahr 2018 in den Haushalt eigestellt. Im Jahr 2019 verdoppeln sich die laufenden Kosten auf 57.900.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, durch Untervermietung von Räumen an Tübinger Bildungsträger und ggf. weitere geeignete Partner Mieteinnahmen zu erwirtschaften.

Ziel:

Umsetzung der in der Sozialkonzeption empfohlenen Einrichtung eines Quartierstreffs für den Stadtteil Wanne/Stockwiesen, ein Stadtteil mit erheblichem präventivem Handlungsbedarf. Der Stadtteiltreff legt besonderes Augenmerk auf das Zusammenleben der Generationen, auf Angebote der Bildung und Begegnung für Jung und Alt und auf die Integration geflüchteter Menschen in den Anschlussunterkünften.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Seit knapp zwei Jahren bemüht sich eine Gruppe engagierter Bürgerinnen und Bürger um den Aufbau eines Stadtteiltruffs für die Wanne. Mit Vorlage 295a/2016 hat die SPD-Fraktion den Antrag an die Verwaltung gerichtet, die Anmietung der Räume des ehemaligen Schlecker-Ladens zu prüfen. Die Vorarbeiten zur Gründung eines Stadtteiltruffs auf der Wanne und die Verhandlungen mit dem Hausbesitzer des Herbstenhof 3 sind nun an einem Punkt angelangt, der eine Entscheidung über die Anmietung der Räumlichkeiten erfordert, damit dort ein Stadtteiltruff entstehen kann. Am 8. November 2017 hat sich der Verein „Stadtteiltruff Wanne“ gegründet und der Hausbesitzer steht der Gründung eines Stadtteiltruffs sehr positiv gegenüber und ist bereit, die Räume auf eigene Kosten umzubauen und anschließend an die Stadt zu vermieten.

2. Sachstand

2.1. Empfehlungen zur Wanne aus der Tübinger Sozialkonzeption

Die Tübinger Sozialkonzeption weist die Wanne als einen Gebietstyp mit erheblichem Handlungsbedarf und der Notwendigkeit der Prävention aus. Die Wanne ist ein „relativ homogenes, reines Wohngebiet mit wenig Infrastruktur im demografischen Wandel“, es leben viele alleinstehende ältere Menschen, außer dem Luise Wetzels Stift gibt es wenig Angebote für Seniorinnen und Senioren. Im Quartier Stockwiesen leben zudem vergleichsweise viele Menschen mit Migrationshintergrund und Unterstützungsbedarf. Parallel zum Anwachsen der Zahl Älterer vollzieht sich aber auch ein Generationenwechsel, dies durch den Zuzug von jungen Familien und in Bälde durch die Anschlussunterbringung vieler geflüchteter Familien.

Hierzu empfiehlt die Sozialkonzeption: „Anpassungsbedarf von Infrastruktur, Wohnen und Städtebau zur Bewältigung des demografischen Wandels, insbesondere für die alternde Bevölkerung und den Zusammenhalt von Jung und Alt.“. Das Ziel muss sein, den Generationenwechsel zu begleiten und eine städtebauliche Weiterentwicklung gut zu betreiben. Neben der Stärkung und der Aufwertung des Zentrums Wanne empfiehlt sie einen Quartierstreff im Bereich Wanne/Stockwiesen.

2.2. Gründung des Vereins „Stadtteiltruff Wanne“

Auf dem Quartiersworkshop im Projekt „Nachbarschaft und Vielfalt, Heuberger Tor“ im März 2017 gründete sich eine Gruppe aus Bürgerinnen und Bürgern der Wanne für den Aufbau eines Stadtteiltruffs. In der Folge wurden zwei große Bürgertreffen veranstaltet. Eingeladen waren alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie alle Institutionen auf der Wanne, wie Kitas, Schulen, Kirchen, Seniorenwohnheim, Studentenwerk, Botanischer Garten, Kunsthalle, Hospiz und Gewerbetreibende, um Ideen und Mitsprechende für einen Stadtteiltruff zu gewinnen. Es kamen insgesamt ungefähr hundert Interessierte; weitere Personen, die sich engagieren möchten, wurden gewonnen und Ideen gesammelt, wie der Stadtteiltruff gestaltet werden kann. Als Ergebnis dieser Entwicklung stand am 8. November 2017 die Gründung des Vereins „Stadtteiltruff Wanne“ mit einem Leitbild, das die Zielrichtung und Arbeit des Vereins bestimmt:

„Der Stadtteiltreff Wanne ist ein inklusiver Ort der Begegnung und des Austauschs für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wanne. Durch Angebote wie ein Tagescafé oder offene Treffs am Abend bildet er eine Plattform, um die Anliegen des Stadtteils zu diskutieren und über Generationen hinweg niederschwellige Beratung und nachbarschaftliche Selbsthilfe zu organisieren. Unterschiedlichen (Alters-)Gruppen (junge Eltern, ältere Menschen, kulturell oder ökologisch Interessierte, usw.) bietet er die Möglichkeit des Austauschs zu bestimmten Themen. Er ist ein Ort der Integration: Angebote für Geflüchtete im Quartier zum Spracherwerb oder zur Qualifizierung sowie gemeinsame Unternehmungen mit den Menschen im Quartier tragen zum Aufbau von Kontakten und zum besseren Verständnis füreinander bei. Durch ehrenamtliches Engagement (auf der Basis eines gemeinnützigen Vereins) wird der Zusammenhalt und die Stärkung einer gemeinsamen Identität im Stadtteil gefördert.“

Diese Grundsätze entsprechen auch dem Leitbild der Stadtteiltreffs, das in der AG Stadtteiltreffs entwickelt wurde und Anfang 2018 in eine Konzeption für alle Tübinger Stadtteiltreffs mündet.

2.3. Standortsuche: Räume im ehemaligen Schleckerladen

Im Herbst 2016 stellte die SPD Fraktion einen Antrag zur Überprüfung, ob das leerstehende Ladengeschäft Beim Herbstenhof 3 als Stadtteiltreff genutzt werden kann. Seither fanden umfangreiche Vorarbeiten statt. Seit der Schließung des Schleckerladens 2012 steht das große Ladengeschäft leer. Es gab eine Zwischennutzung, die aber nicht von langer Dauer war. Ein leerstehender Laden von dieser Größe (ca. 280 m²) mit zugeklebten Schaufenstern ist auch für die umliegenden Ladengeschäfte nicht zuträglich. Eine neue Belebung des Gebäudes ist dringend geboten. Ein Quartierstreff am Standort Einkaufszentrum hat große Vorteile für das gesamte Quartier Wanne/Stockwiesen:

- zentral gelegen
- großer Publikumsverkehr durch das Einkaufszentrum
- gute Erreichbarkeit per Bus
- Bereicherung für das Einkaufszentrum und für die gesamte Wanne
- Lage im Bereich Stockwiesen, Nähe zu sozialem Wohnungsbau

Die Verwaltung hat mit dem Eigentümer folgende Konditionen bei einer Anmietung verhandelt:

Der Eigentümer trägt die Umbau- und Renovierungskosten und plant den Umbau der Räume für die Nutzungsanforderungen des Stadtteiltreffs. Die Stadt trägt die Kosten für nutzungsspezifische Elektroinstallationen, den Einbau einer Küche und die Bodenbeläge über dem Estrich. Die Miete beträgt bei einer Laufzeit von 20 Jahren: 10 € pro m² in den ersten 10 Jahren und 12 € pro m² ab dem elften Jahr, zuzüglich einer Abschlagszahlung von 700 € für die Betriebskosten.

Dies ergibt die folgenden Kosten (siehe Anlage 1):

Im Jahr 2018 einmalig 70.000 € Investitionskosten für Küche, Möblierung, Erstausrüstung und Elektroinstallationen; die Kosten für Bodenbeläge werden aus dem Sammelnachweis entnommen. Für die laufenden Kosten (Miete, Betriebskosten, Zuschuss für Sachmittel und Organisation an den Verein Stadtteiltreff Wanne) fallen im Jahr 2018 gesamt 28.750 € und in den Folgejahren 57.900 € an.

Die Verwaltung rechnet mit Einnahmen durch Untervermietung in Höhe von ca. 10.000 - 18.000 € pro Jahr, 2018 hälftig.

2.4. Abklärung von Raumalternativen

Neben dieser Option wurden von der Verwaltung folgende Standortalternativen überprüft und verworfen:

- Albert-Schweitzer-Kirche: diese Räumlichkeiten wären für einzelne Veranstaltungen und Angebote nutzbar, um einen Anfang zu setzen. Auf Dauer sind diese Räumlichkeiten aber schwierig, da die Neutralität nicht gegeben ist und jede Nutzung abzusprechen ist.
- Philosophenweg 76, B Neubau der GWG: Die Räume erweisen sich als zu klein, die Wohnung liegt sehr versteckt, man findet sie kaum.
- Sozialraum in der Anschlussunterkunft Heuberger Tor Weg, „Lichterstube“: zu schwer zu erreichen für ältere Menschen, eine große Straße und Treppen sind zu überwinden. Standort für Stadtteiltreff eher ungeeignet.
- Leerstehende Werkstatt Omari: Sehr große Umbaumaßnahmen wären erforderlich

2.5. Nutzungskonzept: Stadtteiltreff und Bildungsangebote (TüBis)

Aufgrund der Größe der Räumlichkeit Beim Herbstenhof 3 (280 m²) ist eine Kombinationslösung erforderlich, denn für einen Stadtteiltreff alleine ist die Fläche zu groß und zu teuer. Verschiedene Nutzungsideen wurden entwickelt und nach Prüfung wieder verworfen:

- Stadtteiltreff plus Schulmensa Grundschule Wanne: Die Mensa wird an der Schule errichtet
- Stadtteiltreff plus Errichtung einer Stadtteilbibliothek Wanne: Die Stadtteilbibliothek an der Grundschule Wanne ist sehr klein und wird ehrenamtlich betrieben. Zudem sieht die Bibliothekskonzeption der Stadtbücherei Tübingen 2016-2021 für die Wanne keinen Ausbau vor.
- Stadtteiltreff plus Kita: Es wurde lange überlegt, ob eine zweigruppige Kita dort aufgebaut werden sollte, dann wäre aber kein Platz für den Stadtteiltreff geblieben. Zudem ist das direkte Umfeld um das Ladengeschäft nicht geeignet für eine Kita.

Die von der Verwaltung favorisierte Kombinationslösung ist eine gemeinsame Nutzung der Räume durch den Verein „Stadtteiltreff Wanne“ und den Tübinger Bildungsträgern (TüBis). Neben dem Raum für den Stadtteiltreff sollen drei bis vier Seminarräume entstehen. Auf diese Weise können Bildungsangebote verstärkt dezentral in der Nordstadt angeboten werden.

- InFö e.V. plant mit einem Bedarf von 1 – 2 Unterrichtsräumen, die Mo – Fr vormittags und nachmittags genutzt werden. InFö wartet aktuell auf Finanzierungszusagen für B2-Kurse für Zuwanderer und Flüchtlinge, für die dann sehr schnell Räumlichkeiten gebraucht würden, und zusätzlich ab 2018 für berufsbegleitende Alphabetisierungskurse für Deutsche und Menschen, die schon lange hier leben. InFö hat große Raumnot und braucht bei neuen Angeboten zusätzliche Räume. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Kurse könnten sich auch im Stadtteiltreff engagieren und umgekehrt von einem Stadtteiltreff profitieren.
- VHS und Familienbildungsstätte signalisieren ebenfalls Interesse, dort Räume punktuell für Bildungsangebote anzumieten.

- Die Räume im Stadtteiltreff können auch von anderen Tübinger Sozialvereinen genutzt und angemietet werden.

Ziel der Verwaltung ist es, die nicht für den Stadtteiltreff benötigten Räume kostendeckend und inhaltlich gut vereinbar zu vermieten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt die Anmietung der Räume mit einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren vor. Eine Untervermietung von Teilen der Räume an die TüBis, insbesondere an InFö, wird von der Verwaltung angestrebt. Um eine gute Auslastung der Räumlichkeiten zu gewährleisten, wird die Verwaltung weitere Tübinger Sozialvereine ansprechen und mit ihnen weitere Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten ergänzend zum Stadtteiltreff ausloten.

4. Lösungsvarianten

Die Räume werden nicht angemietet. Für den Aufbau eines Stadtteiltreffs gibt es keine kurzfristig verfügbaren geeigneten Räume, ebenso nicht für dezentrale Sprachkurse und Bildungsangebote auf der Wanne. Der Eigentümer beabsichtigt in diesem Fall eine Umwidmung der Räume in Wohnungen. Die Etablierung eines Stadtteiltreffs auf der Wanne wird voraussichtlich um mehrere Jahre verzögert.

5. Finanzielle Auswirkungen

Bei Beschlussfassung entstehen einmalig 70.000 € Investitionshaushalt 2018 und laufende Kosten im Verwaltungshaushalt 2018 in Höhe von 28.750 € (ab 2019: 57.900 €). Die Verwaltung rechnet mit erzielbaren Mieteinnahmen in 2018 durch Untervermietung in Höhe von ca. 5.000 – 9.000 €, im Jahr 2019 entsprechend verdoppelt.