

Beschlussvorlage

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

Betreff:	Stadtteiltreff Im Schönblick; Anmietung neuer Räume
Bezug:	501/2019; 310/2018
Anlagen:	Anlage 1: Veranstaltungsflyer STT Im Schönblick, 1. Halbjahr 2020 Anlage 2: Ebene 0 Corrensstraße_vorher_nachher Anlage 3: Sonderwünsche Stadtteiltreff Anlage 4: Finanzierung Stadtteiltreff Im Schönblick – Vergleich 2018 und 2022

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt die Investitionskosten für die Einrichtung des Stadtteiltreffs „Im Schönblick“ in der Paul-Lechler-Str. 2 in Höhe von bis zu 50.000 €. Die Investitionskosten setzen sich zusammen aus einer Kostenbeteiligung für bauliche Änderungen in Höhe von 31.000 € (2022) und Anschaffungskosten für freie Möblierung in Höhe von ca. 19.000 € (fällig 2022).
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Vermieterin der noch zu erstellenden Räume (Kreissparkasse Tübingen) einen Mietvertrag zu den unter Punkt 2.4. genannten Konditionen abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher bereit-gestelltes Budget	Plan 2021	Plan 2022	Gesamtkosten
7.316090.1002.01 Stadtteiltreff Im Schönblick		EUR			
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0
9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	-19.000	-19.000
11	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	-31.000	-31.000
13	Summe Auszahlungen	0	0	-50.000	-50.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-50.000	-50.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	0	0	-50.000	-50.000

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt	lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2021	Jahr 2022
DEZ02 THH_8 FB8	Dezernat 00 EBM Cord Soehlke Hochbau und Gebäudemanagement Hochbau und Gebäudemanagement		EUR	
1124-8 Gebäudemanagement	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-14.202.485	
		<i>davon für diese Vorlage</i>		-15.876

Die Kosten für die Einrichtung des Stadtteiltreffs in Höhe von 50.000 Euro sind im Haushaltsplan 2021 unter dem PSP-Element 7.316090.1002.01 „Stadtteiltreff Im Schönblick“ für das Haushaltsjahr 2022 veranschlagt. Die Mietaufwendungen sind ab dem Jahr 2022 beim Produkt 1124-8 „Gebäudemanagement“ einzuplanen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Stadtteiltreff Im Schönblick ist derzeit ohne einen festen Raum. Durch den nicht zustande gekommenen Mietvertrag mit der Versorgungsanstalt der Ärzte (VA) und der Kündigung der darauf erfolgten Interimslösung im Hermann-Diem-Haus ist der Stadtteiltreff derzeit auf Veranstaltungen im Freien oder auf die punktuelle Anmietung von Räumen im Gebiet Im Schönblick/Corrensstraße/Winkelwiese angewiesen. Die Möglichkeiten, dort Räume anzumieten, sind sehr begrenzt. Es gibt nun die Möglichkeit, für den Stadtteiltreff Räumlichkeiten anzumieten, die im Erdgeschoss eines künftigen Wohnprojekts der Bruderhaus-Diakonie in der Paul-Lechler-Straße 2 angesiedelt sind. Die Kosten für diese Räumlichkeiten unterscheiden sich zu den ursprünglich für den Stadtteiltreff genehmigten Mitteln (siehe Gemeinderatsvorlage 310/2018 und Anlage 4).

2. Sachstand

2.1. Kurzer Rückblick: Entstehung des Stadtteiltreffs und Standortsuche

Auf einer gut besuchten öffentlichen Einwohnerversammlung im April 2018 im evangelischen Gemeindehaus Hermann-Diem wurde der Wunsch nach einem Begegnungsort deutlich formuliert und eine rege Bereitschaft gezeigt, diesen Ort mitzugestalten. Die Planungsgruppe, die sich dieses Themas daraufhin annahm, entwickelte ein Konzept. Dieses war Grundlage für die Beschlussvorlage 310/2018, die im Herbst 2018 positiv vom Gemeinderat beschlossen wurde. Neben den der Rahmenkonzeption der Tübinger Stadtteiltreffs entsprechenden inhaltlichen Angeboten ist das Besondere an dieser Konzeption die gemeinsame Nutzung neuer Räume mit der evangelischen Martinsgemeinde. Diese neuen Räume waren anvisiert in den Neubauten in der Corrensstraße, Ecke Rotbad.

Vorausgegangen waren mündliche Mietverhandlungen mit dem Bauträger der neu entstandenen Häuser im Quartier. Hier wurde der Stadt eine mündliche Zusage für einen Mietvertrag für den Betrieb eines Stadtteiltreffs in den Räumen im EG des Hauses Corrensstraße 37 gegeben. Bei der kurz darauf erfolgten Übergabe der Häuser vom Bauträger an den Investor, die Versorgungsanstalt, wurde diese mündliche Zusage zurückgezogen. Ein monatelanges und nachdrückliches Ringen der Verwaltungsspitze um eine Lösung blieb erfolglos.

Im Gebiet Im Schönblick/Corrensstraße/Winkelwiese ist die Mitnutzung und Anmietung von Räumen nur punktuell möglich. Somit war und ist der Stadtteiltreff Im Schönblick von Anfang an gezwungen oder – positiv formuliert – darauf spezialisiert, den neu entstandenen Quartiersplatz in der Corrensstraße mit Leben zu füllen. Bereits im Frühsommer 2019 begann der Treff dort Veranstaltungen zu machen: Platzeröffnung, nachbarschaftliches Grillen, Boule und Weiteres.

Im Januar 2020 konnte der Treff dann interimswise im Hermann-Diem-Haus unterkommen und entwickelte ein Halbjahresprogramm (siehe Anlage 1). Ein offizieller Eröffnungstermin war für den März 2020 terminiert. Coronabedingt fanden aber zu diesem Zeitpunkt schon keine öffentlichen Veranstaltungen mehr statt und die Eröffnung musste bis heute ersatzlos gestrichen werden. Darüber hinaus kam die erwartete Kündigung des Raums im Hermann-Diem-Haus bereits zum Juni 2020. Der Stadtteiltreff war wieder ohne eine feste Bleibe.

Im Sommer 2020, dem Corona-Sommer, veranstaltete der Treff insgesamt 15 Platzkonzerte und Theateraufführungen auf dem Quartiersplatz in der Corrensstraße. Die Stadtteiltreffinitiative hat im ersten Lockdown 2020 intensiv Nachbarschaftshilfe aufgebaut und betrieben. Dadurch kamen neue Aktive zu der Gruppe dazu und die Initiative wurde gestärkt. Im Sommer 2021 führte der Stadtteiltreff eine Veranstaltungsreihe auf dem Quartiersplatz durch. Künstlerinnen und Künstler aus den unterschiedlichsten Genres bekamen die Möglichkeit zum Auftritt und die umliegende Bevölkerung nahm die Angebote dankbar an, was sich an den durchweg guten Besucherzahlen manifestierte.

Inzwischen hat die evangelische Kirchengemeinde das Hermann-Diem-Haus an die Kreissparkasse Tübingen verkauft. Diese plant und baut dort für die BruderhausDiakonie Wohnungen für Menschen mit geistiger und psychischer Einschränkung. Im Erdgeschoss des vorderen Hauses gibt es einen großen Raum, den die Stadtverwaltung für den Stadtteiltreff anzumieten plant. Durch einen Untermietvertrag soll auch die evangelische Kirchengemeinde die Möglichkeit bekommen, diesen Raum als ihr Gemeindezentrum mit zu nutzen.

2.2. Neues Konzept: BruderhausDiakonie – Stadtteiltreff – Kirchengemeinde

Für die Veräußerung des Gemeindehauses war es der Martinsgemeinde wichtig, dass das Gelände einer sozialen Nutzung als auch dem Leben im Quartier zu Gute kommt. So war der Zuschlag an die Kreissparkasse, die für die BruderhausDiakonie baut, eine gute Lösung. Wie in den Anlagen zu sehen ist, entsteht auf dem Gelände eine Wohnanlage mit zwei Gebäuden für Menschen mit geistiger und psychischer Einschränkung. Das erklärte Ziel der BruderhausDiakonie ist, „so viel Normalität wie möglich“ für diese Menschen zu schaffen. In kleinen Wohneinheiten aber auch in gemeinschaftlichem Wohnen sollen die Menschen dort leben können „wie alle anderen auch“. Der Raum im Erdgeschoss, der vom Stadtteiltreff und der Martinsgemeinde genutzt werden soll, bietet auch für die Bewohner_innen des Hauses die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen oder an den Angeboten teilzunehmen. Hier kann ein Ort entstehen, der die neu hinzugezogenen Menschen mit der Nachbarschaft in Kontakt bringt, der die angefangenen Projekte des Stadtteiltreffs wieder zum Laufen bringt und dem Gemeindeleben der Martinsgemeinde auf dem Berg einen Ort gibt. Diese Verbindung von kirchlichen, freien und städtischen Akteuren schafft Synergien und könnte Strahlkraft auf andere Stadtteile haben. Für den Stadtteiltreff Im Schönblick bedeutet der Raum natürlich die lange ersehnte und erforderliche feste Verortung im Quartier. Selbstverständlich ist der Raum barrierefrei zugänglich und nutzbar.

2.3. Mehrkosten der neuen Räumlichkeiten

Die Planungen für den neuen Raum im Gebäude der BruderhausDiakonie waren fast abgeschlossen, als die Akteure des Stadtteiltreffs einbezogen und um deren fachlichen Blick gebeten wurden. In einem guten und konstruktiven Prozess mit den Architekten wurden Änderungen vorgeschlagen, die für den Betrieb und die Akzeptanz des Standorts wichtig sind. Dadurch entstanden höhere Baukosten, die sich auf ca. 31.000 € belaufen. Durch die vorgeschlagenen Änderungen wird der Raum heller und die Raumwirkung wird verbessert durch die 15 cm höhere Decke. Durch die Raumentrennung ist eine gleichzeitige Nutzung durch zwei Gruppen möglich. Ein zweiter Zugang durch eine Terrassentüre ermöglicht die Doppelnutzung des Raumes ohne sich gegenseitig zu stören. Die Gestaltung des Platzes vor dem Raum lässt eine Nutzung im Außenbereich zu.

Die Änderungsvorschläge im Einzelnen, siehe Anlagen 2 und 3

2.4. Mietkonditionen

- a. Die Stadt mietet zum 01. des auf die Fertigstellung folgenden Monats eine Fläche von 112,01 m² zur Nutzung als Stadtteiltreff.

Ab diesem Zeitpunkt läuft der Mietvertrag 5 Jahre. Er verlängert sich um weitere 5 Jahre, wenn der Mieter der Verlängerung nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf widerspricht. Danach verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn der Verlängerung vom Mieter nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf schriftlich widersprochen wird.

- b. Es wird ein Mietzins in Höhe von 12,38 €/m² zuzüglich Nebenkosten vereinbart. Die Kaltmiete beläuft sich somit auf 1.386,68 €/Monat.
- c. Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 % gegenüber dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Mietvertrages ermittelten Wert, sind beide Vertragsparteien berechtigt eine entsprechende Anpassung des Mietzinses zu verlangen.

2.5. Vergleich der Kosten zum Beschluss 2018 für die Corrensstraße

Es entstehen am neuen Standort im Kostenvergleich zur Beschlussvorlage 310/2018 einmalige investive Mehrkosten in Höhe von 31.000 € für bauliche Veränderungen. Mehrkosten in Höhe von 3.000 € entstehen einmalig für die Erstausrüstung und Möblierung (hier sind nun 19.000 € gegenüber vormals 16.000 € eingeplant). Die jährlichen Mietmehrkosten liegen bei ca. 2.230, -- €.

Für die baulichen Mehrkosten werden 31.000 € in den HH 2022 eingestellt, ausbezahlen an die Kreissparkasse als Investitionskostenzuschuss. Die Erstausrüstung ist im Jahr 2022 zu veranschlagen; voraussichtlicher Bezug ist das zweite Halbjahr 2022. Die Mietkosten sind ab 2022 zusätzlich im HH zu veranschlagen. (Siehe Anlage 4)

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Stadt mietet die Räumlichkeiten im Erdgeschoss des künftigen Gebäudes der BruderhausDiakonie zur Nutzung für den Stadtteiltreff Im Schönblick an. Mit der Martinsgemeinde wird eine Mitnutzung und finanzielle Beteiligung zu 25 % über einen Untermietvertrag über fünf Jahre vereinbart. Darüber hinaus wird die Stadtverwaltung mit der BruderhausDiakonie und dem Stadtteiltreff gemeinsam die Möglichkeiten für inklusive Maßnahmen und Projekte im Quartier ausloten.

4. Lösungsvarianten

Der Raum wird nicht angemietet und die Stadtteiltreffinitiative bleibt bis auf weiteres ohne eigene Räumlichkeiten.

5. Klimarelevanz Keine

