

Projekt "Mehrgenerationenhaus"

- Entscheidung über das Konzept, den Verkauf eines Grundstücks an den Caritasverband und die Gewährung eines Investitionskostenzuschusses an den Caritasverband
 - Entscheidung über das weitere Vorgehen
-

Beschluss: (einstimmig)

1. Dem Konzept „Mehrgenerationenhaus mit betreutem Wohnen“ mit folgenden wesentlichen Konzeptbausteinen wird zugestimmt:
 - Bistrocafé (Betreiber ILKA GgmbH und Kaffeehäusle)
 - Tageselternverein
 - eff-eff
 - Frühförderstelle (Reha Südwest)
 - familiennahe Beratungsleistungen diverser Träger
 - familiennahe Dienstleistungen (u. a. Babyhilfe, Kinder-Second-Hand)
 - interkulturelle Begegnungsräume
 - außerdem betreutes Wohnen (evtl. auch Senioren-WG, Wohngruppe für junge Behinderte)
2. Dem Verkauf des zu bildenden Baugrundstücks (weitgehend Flurstücke Nr. 9342 und 9343) mit ca. 1750 m² auf der Basis eines Verkaufspreises von 525,00 €/m² zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit betreutem Wohnen an den Caritasverband für den Landkreis Karlsruhe, Bezirksverband Ettlingen e.V. wird zugestimmt.
3. Die Stadt gewährt dem Caritasverband Ettlingen nach den Vorgaben der Investitionsrichtlinien einen Investitionskostenzuschuss für die soziale Nutzung des Mehrgenerationenhauses. Die Höhe des Zuschusses wird nach Vorliegen von detaillierten Bauplänen vom Gemeinderat festgelegt.
4. Der Caritasverband Ettlingen e.V. hat im Erdgeschoss des von ihm zu errichtenden Gebäudes an die Stadt Ettlingen eine Nutzungsfläche von maximal 725 m² zur Verwirklichung des Konzepts MGH zu einem Festpreis von maximal 8,00 €/m² Hauptnutzungsfläche für zehn Jahre zu vermieten, die unter Ziffer 3 zu fördernde Fläche bezieht sich auf diesen Bereich. Die Stadtverwaltung ist bei der Untervermietung ungebunden, insbesondere auch an keine Konkurrenzschutzklauseln gebunden.
5. Der Caritasverband Ettlingen e.V. hat die Planausführung und das Baulastenheft mit der Stadtverwaltung insbesondere im anzumietenden Bereich mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

I. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.08, R. Pr. Nr. 28, einen umfangreichen Sachstandsbericht zum Projekt "Mehrgenerationenhaus Ettlingen" zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Konzeption im Benehmen mit den weiteren Partnern - unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen - inhaltlich weiterzuentwickeln und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen. Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, das Antragsverfahren nach dem "Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser" weiter durchzuführen. Dieses Antragsverfahren wurde zwischenzeitlich erfolgreich fortgesetzt. Durch einen vorläufigen Bewilligungsbescheid der vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend beauftragten "pme Familienservice GmbH Berlin" war es möglich, bereits am 01.04.08 in die Umsetzungsphase des Projekts einzutreten.

Zu den Verhandlungen ergibt sich folgender Sachstand:

Der Caritasverband hat bereits seit Jahren Interesse an der Errichtung eines Gebäudes an entsprechender Stelle und war somit von Anfang an an dem Projekt MGH interessiert.

Mit der Diakonie und dem Kreisverband der AWO wurden ebenfalls Gespräche bezüglich eines Realisierungsinteresses geführt.

Angesichts der Gesamtinvestitionen und des eindeutigen Synergieeffektes des Standortes für den Caritasverband sehen beide Geschäftsführer die sozialpolitisch sinnvollere und wirtschaftlichere Lösung für eine Realisierung der Stadt mit dem Caritasverband.

Auch dieses Gesprächsergebnis führte zu weiteren intensiven Verhandlungen mit dem Caritasverband.

II. Raumbedarf auf der Grundlage des Konzepts

Das dem Gemeinderat vorgestellte Gesamtkonzept gliedert sich in die Teilbereiche

- a) Basiskonzept (mit den bereits vorhandenen Angeboten des "eff-eff" und des Tageselternvereins im stadt eigenen Gebäude Middelkerker Str. 2, ehemalige Villa "Spech-tennest") und
- b) Ausbaukonzept (mit den noch nicht realisierten Angebotskomponenten).

1. Basiskonzept

Die bereits vorhandenen Basismodule

- betreute Spielgruppe
- offenes Frauencafé
- Frauen helfen Frauen
- Bildungsmaßnahmen und Kursangebote
- Sprachfördermaßnahmen für Frauen mit Migrationshintergrund
- Nachhilfegruppen für Kinder
- Qualifizierungskurse für Tagesmütter und -väter
- Vermittlung und Beratung von Tagespflegepersonen

sind derzeit in den Räumen der ehemaligen Villa "Spech-tennest" lokalisiert. In diesem Gebäude steht für die genannten Nutzungen derzeit eine Fläche von insgesamt 284,85 m² (EG: 119,53 m²; 1. OG: 119,28 m², DG: 46,04 m²) zur Verfügung. Hinzu kommt noch eine kleine

Kinderspielfläche im Außenbereich. Das stadteigene Gebäude wird dem Ettlinger Frauen- und Familienzentrum e.V. ("eff-eff") und dem Tageselternverein Ettlingen und südlicher Landkreis e.V. (TEV) bisher mietfrei zur Verfügung gestellt. Die Nebenkosten werden von den Nutzern getragen. Ein weiterer Ausbau des Angebotes ist in den vorhandenen Räumen nicht mehr möglich, da das Platzangebot begrenzt ist. Die Nutzer weisen auf die beengte Raumsituation hin und bitten um einen bedarfsgerechten Ausbau.

2. Ausbaukonzept

Das Ausbaukonzept sieht die Realisierung weiterer Angebote vor:

- Einrichtung eines Bistrocafés als zentrale, multifunktionale und niederschwellige Anlauf- und Begegnungsstelle für Familien und Menschen aller Generationen und Nationalitäten, mit und ohne Behinderung
- Installierung einer Frühförderstelle als Beratungs- und Therapieeinrichtung für Familien mit behinderten - oder von Behinderung betroffenen - Kindern im Vorschulalter
- Ausbau des familienrelevanten Beratungsangebots in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Trägern (z.B. Caritas, Diakonie, Landkreis, Stadt)
- familiennahe Dienstleistungen (Babyhilfe des Caritasverbandes, Aufbau eines Second-Hand-Shops für Kinderbekleidung u.a.)
- Schaffung von Angeboten in den Bereichen betreutes Wohnen für Senioren und für Menschen mit handicap
- interkulturelle Begegnungsräume

Für das unter Ziffer b.) dargestellte Ausbaukonzept ergibt sich grundsätzlich ein zusätzlicher Raumbedarf, da diese Angebote nicht im bisherigen Gebäudebestand (Villa "Spechtentennst") realisiert werden können.

Der Caritasverband, der seit Jahren an einer Realisierung eines Projektes interessiert ist, hat daher - auf der Basis des am 11.05.06 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans "Kämmerle Nord" - einen ersten Planentwurf in Auftrag gegeben, welcher nicht nur die Bausteine des Ausbaukonzepts des Mehrgenerationenhauses, sondern darüber hinaus auch die Erweiterungswünsche des Caritasverbandes abbildet. Hierbei handelt es sich vor allem um den Neubau von betreuten Wohnungen für Senioren (Servicewohnen). Dieser Wunsch des Caritasverbandes korrespondiert dabei in idealer Weise mit den Zielen und Aufgaben eines Mehrgenerationenhauses.

Auf der Basis dieses von Prof. Peter Weller erstellten Planentwurfs ergibt sich für die Bausteine der Ausbaukonzeption im Sinne des von der Bundesregierung geförderten "Aktionsprogramms Mehrgenerationenhäuser" folgendes Raumangebot (Bruttogröße):

2.1 Bistrocafé als offener Treff

Hell, freundlich und gemütlich: Der offene Treff in einem Mehrgenerationenhaus ist ein einladender Ort. Menschen jeden Alters fühlen sich hier wohl und haben die Möglichkeit, gemeinsam ihre Freizeit zu gestalten und voneinander zu lernen. Im offenen Treff - in Form eines Bistrocafés - wird das Miteinander der Generationen belebt - und gelebt. Der Ort ist so vielfältig wie das Konzept selbst. Denn hier nimmt Vieles seinen Anfang - egal ob in einem Haus nun Kulturprojekte für jugendliche Migrantinnen und Migranten im Mittelpunkt stehen oder vielleicht Kurse für Seniorinnen und Senioren. In diesem Herzstück eines jeden Mehrgenerationenhauses wird der Zusammenhalt unter Menschen aller Lebensalter gestärkt. Der offene Treff gibt dem Mehrgenerationenhaus eine Struktur. Menschen jeden Alters können in dem Bistrocafé zusammenkommen und gemeinsame Aktivitäten aufnehmen. Hier werden spontane Begegnungen möglich - und daraus entstehen oft gemeinsame Erlebnisse über alle Altersgruppen hinweg. Der Treff ist ein Ort, der es Menschen erlaubt, sich mit ihren Kompetenzen einzubringen und gleichzeitig vom Wissen und Können anderer zu profitieren. Er ist Informationsbörse und Dienstleistungsdrehscheibe. Menschen können dort Gespräche füh-

ren, Kontakte knüpfen und Beratung suchen. Der offene Treff nimmt aber auch die Schwellenangst und schafft die Voraussetzung dafür, dass Menschen für die Arbeit des Hauses und die Inhalte des Angebots gewonnen werden können. Der Treff ist somit ein wichtiger Baustein für mehr bürgerschaftliches Engagement.

Das besondere des Bistrocafés ist darüber hinaus, dass der Verein "Kaffeehäusle e.V." gemeinsam mit der IL-KA gGmbH als Träger ein Integrationsprojekt verwirklichen wird. Dies bedeutet, dass mehrere Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung in diesem Projekt vorgesehen sind. Allein dieser Aspekt hat eine hohe sozialpolitische Wertigkeit, da gerade die sog. Integrationsarbeitsplätze (Arbeitsplätze außerhalb geschlossener Einrichtungen) als besonders zukunftsweisend für die Begegnung von Behinderten und Nichtbehinderten erachtet wird.

Es ist vorgesehen, mit der gemeinnützigen IL-KA GmbH einen Untermietvertrag für das Bistrocafé abzuschließen. Die Verlässlichkeit der IL-KA gGmbH wird wiederum durch die Träger der IL-KA, der REHA-Südwest und dem Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt, sichergestellt. Mit diesen Partnern hat die Stadt Ettlingen sehr erfahrene Einrichtungsträger in diesem Bereich gewonnen.

Der Raumbedarf für diese Einrichtung beträgt rund **200 m²**, welche im o.g. Planentwurf berücksichtigt sind.

Weitere Informationen können dem beigefügten Schreiben der IL-KA gGmbH vom 21.04.2008 entnommen werden.

2.2 Frühförderstelle

Frühförderstellen haben eine wichtige Aufgabe: sie sind die zentrale Anlauf- und Unterstützungsstelle für Familien mit entwicklungsauffälligen Kindern von der Geburt bis zum Schuleintritt. Da wesentliche Entwicklungsschritte in den ersten Lebensjahren erfolgen, ist es bei Auffälligkeiten notwendig, frühstmögliche Hilfen in die Wege zu leiten, um Entwicklungsrückstände auszugleichen, drohender Behinderung vorzubeugen oder deren Ausmaß zu verringern. Die Fachkräfte der Frühförderstelle arbeiten interdisziplinär in den Bereichen Pädagogik/Heilpädagogik, Psychologie, Ergotherapie, Krankengymnastik und Logopädie zusammen. So ist es möglich, mit einem breiten Betreuungsangebot die Hilfe individuell auf die Bedürfnisse der Familie bzw. der Kinder abzustimmen. Die Frühförderstelle arbeitet mit Kinderärzten, Fachärzten und anderen an der Förderung beteiligten Stellen eng zusammen. Neben der ambulanten Betreuung ist - je nach Bedarf und Verordnung - auch eine mobile Betreuung und Frühförderung in häuslicher Umgebung möglich.

Der Raumbedarf für diese Einrichtung beträgt rund **100 m²** - diese sind im Planentwurf berücksichtigt.

Weitere Informationen können dem beigefügten Schreiben des Rehabilitationszentrums Südwest vom 22.04.2008 entnommen werden.

2.3 Frauen- und Familienarbeit des "eff-eff"

a.) Bisheriges Angebot

Das "eff-eff" hat mit seinen langjährigen Erfahrungen im Bereich der ehrenamtlichen Frauen- und Familienarbeit bisher folgende Schwerpunkte und Angebote entwickelt:

1. Betreute Spielgruppe für Kinder von 1-4 Jahren (4 x wöchentliche Betreuung für jeweils 2,5 Stunden). Dies ermöglicht vor allem Müttern, in dieser Zeit Termine und Besorgungen zu erledigen.
2. Das offene Frauencafé ist ein Ort, an dem sich Frauen informieren oder kennenlernen können. Es werden aktuelle Fragen diskutiert (teilweise auch mit Gästen als Gesprächspartner). Die Kinder werden während dieser Zeit betreut.
3. Das Angebot "Frauen helfen Frauen" ist ein niederschwelliges Gesprächsangebot für Frauen in besonderen Konfliktsituationen (z.B. Trennung, Schwangerschaft usw.). Das Angebot wirkt auch gegen Einsamkeit und Isolation.
4. Bildungsmaßnahmen und Kursangebote werden über das ganze Jahr hin zu unterschiedlichen Themen angeboten (z.B. Frauen in der Kommunalpolitik, pädagogische Kurse für Erziehende usw.).
5. Ziel der Sprachförderung für Frauen mit Migrationshintergrund ist es, diesen Frauen Sprachsicherheit für das Alltagsleben zu vermitteln. Diese soll ihnen ermöglichen, ohne fremde Hilfe einzukaufen oder Gespräche zu führen bei Ärzten, Behörden, Schulen usw.
6. In kleinen Gruppen wird Nachhilfeunterricht in unterschiedlichen Fächern erteilt. Hierfür stehen Lehrerinnen zur Verfügung. Parallel hierzu treffen sich die Mütter der Nachhilfekinder regelmäßig zum Gedankenaustausch.
7. Angebote für Frauen zum Wiedereinstieg in den Beruf.
8. Projekte für Mädchen von 13-15 Jahren (Selbstbehauptungskurs, Präventionsmaßnahmen etc.).

b.) Neue Angebote

Darüber hinaus ist es Ziel des Konzepts, eine flexible Kinderbetreuung (auch Kleinkinder) zur stundenweisen Betreuung zu entwickeln. Gerade ein solches Angebot wird von den Familien in Ettlingen immer wieder eingefordert (z.B. Anregungen im Rahmen des Leitbildprozesses).

- Niederschwellige Angebote für zugezogene Familien (Aufbau einer Erstkontaktstelle),
- Info-Punkt als zentraler Baustein des Hauses für familienpolitische und familiennahe Angebote der Gesamtstadt.
- Aufbau von Betreuungsmöglichkeiten von behinderten und nichtbehinderten Kindern.
- Krabbelkindergruppe für ausländische Kinder mit ihren Müttern.
- Neuaufbau der Einbeziehung von Vätern (Männertreff, Angebote für alleinerziehende Väter).
- Diverse Angebote zur Unterstützung von Erziehungsfragen.

Der Raumbedarf für diese Angebote beträgt rund **200 m²** - diese sind ebenfalls im Planentwurf berücksichtigt.

2.4 Beratung

Mehrere Träger leisten - unabhängig voneinander - Fachberatung zu den unterschiedlichen Themen rund um die Familie. Es ist das Ziel, diese Beratungsleistungen in einem Mehrgenerationenhaus (MGH) zu integrieren und für die Bürgerinnen und Bürger auszubauen. So hat beispielsweise der Landkreis seine Bereitschaft erklärt, einzelne Beratungsangebote in Form von regelmäßigen Sprechstunden in einem MGH zu etablieren. Ebenso könnten Sprech- und Beratungsstunden der Stadtverwaltung (z.B. Gleichstellungsbeauftragte, Rentenberatung, Kinderbetreuung usw.) regelmäßig im MGH durchgeführt werden. Hierzu bedarf es geeigneter Beratungsräume.

Außerdem könnte sich die Diakonie vorstellen Kochkurse für gesunde und günstige Ernährung anzubieten. Die Diakonie kann sich darüber hinaus Angebote zur Haushaltsführung und generelles Familienmanagement vorstellen.

Mit der Diakonie wurde vereinbart, dass von diesem Träger in Zusammenarbeit mit der Stadt Ettlingen eine Schuldnerberatung entwickelt und ebenfalls im MGH verortet wird. Angesichts der verstärkten Familienarmut, die sich zum Teil auch unauffällig darstellt, ist aus Sicht der Verwaltung das Angebot einer Schuldnerberatung notwendig. Aufgrund des niederschweligen Zugangs ist die Ansiedlung dieses Angebots im MGH Ettlingen richtig und zu begrüßen.

Der Raumbedarf für diese Beratungsangebote, bei denen die Vorgaben des Datenschutzes zu berücksichtigen sind, beträgt rund **70 m²**. Diese Fläche ist ebenfalls im genannten Planentwurf berücksichtigt.

2.5 Familiennahe Dienstleistungen

Es ist das Ziel des Konzepts, die seit Jahren aktive "Babyhilfe" des Caritasverbandes in das MGH zu integrieren. Darüber hinaus soll ein Second-Hand-Shop (Kinderbekleidung) im MGH durch ehrenamtlich Engagierte aufgebaut werden. Diese Einrichtungen bieten gerade für Familien mit geringem Einkommen gut erhaltene Babykleidung und -ausstattung bzw. Kinderkleidung. Damit die Babyhilfe und der Kinder-Second-Hand auf möglichst geringer Fläche untergebracht werden kann ist eine Kooperation zwischen den bereits sehr aktiven Ehrenamtlichen der Babyhilfe mit einem Träger für den Kinder-Second-Hand anzustreben. Die Diakonie hätte eventuell Interesse an der Trägerschaft des Kinder-Second-Hand in Kooperation mit den Ehrenamtlichen der Babyhilfe und dem Caritasverband. Nähere Absprachen müssen noch erfolgen.

Außerdem würden zu diesem Angebot familiennahe Dienstleistungen wie Bügelservice, sowie kleinere Näh- und Flickarbeiten hervorragend passen.

Ein ehrenamtliches Tauschringprojekt könnte die Diakonie ebenfalls als familiennahe Dienstleistung im MGH verordnen.

Der Raumbedarf für diese Angebote wurde mit rund **80 m²** veranschlagt und ist ebenfalls berücksichtigt. Ein Kleiderdepot für die Babyhilfe und für den Kinder-Second-Hand würde dann im Keller errichtet werden.

2.6 Interkulturelle Begegnungsräume und weitere Raumoptionen

a) Interkulturelle Begegnungsräume

Integration ist ein gesellschaftliches Ziel, das auch in Ettlingen soweit als möglich strukturell gefördert werden sollte. Selbstverständlich kann Integration nur gelingen, wenn die Menschen sich einander wirklich zuwenden und das jeweilige Gegenüber die Lebenswelt des anderen versteht und somit langfristig auch neue gemeinsame Lebensbereiche entwickelt werden können. Für Kinder und Jugendliche sind Kindergärten und Schulen der wichtige Begegnungsort für praktizierte Integration. Ebenfalls sind vor allem unsere Sportvereine Vorreiter in der Ermöglichung von den unterschiedlichsten Begegnungsfeldern.

Ein spezieller Ort an dem sich Menschen mit oder ohne Migrationshintergrund treffen können, gibt es nicht. In vielen Gesprächen mit den unterschiedlichsten türkischen ehrenamtlichen und hauptamtlichen Akteuren wird solch eine Anlaufstelle gewünscht.

Die Verwaltung hält es nicht für sinnvoll eine losgelöste Begegnungsstätte zu schaffen, da somit weiter eine Isolierung auch von der Integration zugewandten Personen gefestigt wird. Allerdings wäre ein großzügiger oder zwei kleinere Räume, die speziell als interkultureller Begegnungsräume diesen Gruppen im Rahmen des Gesamtprojekts MGH zur Verfügung gestellt werden, sinnvoll. Somit gibt es zumindest eine kleine Anlaufstelle die sich aber hoffentlich wie alle andere Aktivitäten im MGH in der Zukunft vernetzen wird und sich die Menschen verschiedener Nationen im Café treffen.

Hierfür wird ein Raumbedarf von ca. **40 m²** veranschlagt.

b) Weitere Raumoptionen

Ein MGH ist ein Ort, in dem soziale Aktivitäten angeboten und vernetzt - aber auch neu entwickelt werden können und sollen. Insofern ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich und sinnvoll, sämtliche noch zu erwartende Aktivitäten abschließend aufzulisten bzw. hinsichtlich ihres Raumbedarfs einzuplanen. Insofern muss dem Projekt MGH eine gewisse prozessorientierte Vervollständigung zugestanden werden.

Eine Raumreserve von **35 m²** Fläche ist entsprechend berücksichtigt.

3. Weitere Nutzungen im Gebäudekomplex einschließlich „Villa Spechtentennst“

3.1 Angebot des Caritasverbandes

Ergänzt wird dieses Raumkonzept durch die vom Caritasverband gewünschte Erweiterung seines derzeitigen Pflegeangebots im Albert-Stehlin-Haus. Der Caritasverband beabsichtigt, rund 15 betreute Wohnungen für Senioren in zwei Obergeschossen des zu erstellenden Anbaus zu realisieren. Dieses Vorhaben korrespondiert mit den Zielen des Mehrgenerationenhauses in idealer Weise und wurde bereits im Bebauungsplan "Kämmerle Nord" entsprechend berücksichtigt.

Zielgruppe für das betreute Wohnen sind zur Realisierung des MGH-Konzepts vor allem Senioren, die sich von der bisherigen Angebotslandschaft im betreuten Seniorenbereich weniger angesprochen fühlen. Der Wunsch nach einem lebendigen Wohnumfeld ist durchaus vorhanden. Das Max-Planck-Institut für Bildungsforschung hat bewiesen, dass ältere Menschen im permanenten Kontakt mit jüngeren länger flexibel und länger gesund bleiben. Das alltägliche Leben wie in einer großen Familie stärkt die Selbstheilungskräfte älterer und betreuungsbedürftiger Menschen.

Somit wäre auch die Realisierung von Senioren-WG's ein interessantes Angebot.

Eine Wohngruppe für jüngere Behinderte ist ebenfalls wünschenswert, da dieser Bedarf bei der Stadtverwaltung von konkreten Eltern bereits vorgebracht wurde und die Realisierung in diesem Gesamtkontext sinnvoll erscheint.

Der für die Sitzung eingeladenen Geschäftsführer der Caritasverband Ettlingen und der Vorsitzende des Vorstands können nähere Erläuterungen hierzu geben. Allerdings ist der Umstand zu respektieren, dass die bisherigen Planungen aufgrund des kürzlichen Todes des Architekten Prof. Weller nicht von einem Architekten vorgestellt werden können.

3.2 Tageselternverein

Der Tageselternverein baut sein Angebot - auch mit Blick auf die Vorgaben des Tagesbetreuungsausbaugesetzes (TAG) und die hiermit verbundene örtliche Bedarfsplanung - kontinuierlich aus. Darüber hinaus sollten künftig auch Babysitter-Kurse für Schülerinnen und Schüler angeboten werden. Die dem Tageselternverein in der ehemaligen Villa "Spechtenest" derzeit zur Verfügung stehenden Räume sind für die künftige Entwicklung nicht mehr ausreichend. Mit Blick auf die Neuschaffung von Räumen für das "eff-eff" (siehe oben) und der damit verbundenen Verlagerung der "eff-eff"-Angebote entsteht eine deutliche räumliche Verbesserung der Situation für den Tageselternverein. Es ist vorgesehen, dass der Tageselternverein dann eine sozial angemessene Miete (5,00 €/m²) für diese Räume leistet.

Raumbedarf: 150 m²

Künftige geplante Raumsituation in der Übersicht

Gebäude	Geschoss	Nutzer	Fläche (ca.)	Mieter	Untervermietung
Villa "Spechtenest"	EG/Teile 1. OG	Tageselternverein	150 m ² (netto)	Tageselternverein	

Die Villa „Spechtenest“ hat dann noch eine Raumreserve von 130 m² die allerdings nur eingeschränkt nutzbar sind. In der Sitzung wird hierzu Näheres erläutert.

Neubau	EG	Kaffeehäusle/IL-KA gGmbH	200 m ²	Stadt	Kaffeehäusle/IL-KA
Neubau	EG	Frühförderstelle	100 m ²	Stadt	REHA-Südwest
Neubau	EG	eff-eff	200 m ²	Stadt	
Neubau	EG	Caritas/Landkreis/Stadt/Diakonie	70 m ²	Stadt	Teilweise Caritas/Diakonie
Neubau	EG	Babyhilfe/Familiennahe Dienstleistung/Kinder-Second-Hand	80 m ²	Stadt	Evtl. Caritas/Diakonie
Neubau	EG	Interkulturelle Begegnungsräume	40 m ²	Stadt	

Neubau	EG	Weitere Raumoptionen	35 m ²	Stadt	N.N.
Neubau	1. OG	Caritas	nach Plan		
Neubau	2. OG	Caritas	nach Plan		

III. Planungsrechtliche Situation

Für das Baugrundstück "Middelkerker Straße 2" besteht ein qualifizierter Bebauungsplan, der am 11.05.06 rechtskräftig geworden ist. Durch diesen Bebauungsplan "Kämmerle Nord" wurde in Kenntnis der o.g. Planungsvorstellungen der Stadt und der Erweiterungswünsche des Caritasverbandes Ettlingen das Maß der baulichen Nutzung und das Baufenster des ehemaligen "Spechtennest" bis an die westliche Bauflucht Middelkerker Straße heran vergrößert. Gleichzeitig wurde die Sondernutzung "Jugendzentrum" geändert in "allgemeines Wohngebiet".

Die geplanten sozialen Nutzungen (betreutes Wohnen, Gastronomie, Betreuungseinrichtungen, Beratung, soziale Vereine) sind dort zulässig.

IV. Finanzielle Auswirkungen

1. Grundstückskauferlös und Investitionskostenzuschuss

Die Verhandlungen mit dem Caritasverband Ettlingen e.V. haben eine für die Stadt Ettlingen günstige Mietvariante ergeben. Dies bedeutet, dass von einem Grundstücksverkauf ausgegangen wird.

Der seitens der Stadt Ettlingen geforderte Grundstückspreis von 525,00 €/m² wird vom Caritasverband akzeptiert. Ein Grundstückserlös würde sich somit auf der Basis von ca. 1750 m² Grundstücksfläche x 525,00 €/m² ergeben. Hierbei könnte ein **Grundstückserlös von 918.750 €** erzielt werden (siehe Beschlussvorschlag, Ziffer 2).

Analog bisheriger geförderter Sozialprojekte wäre ein Investitionskostenzuschuss für soziale Nutzungen in Höhe von maximal 20 % zu gewähren. Die neu gefassten städtischen Investitionsförderrichtlinien sehen eine maximale Förderung von 20 % vor.

Im vorliegenden Projekt ist bezüglich einer Förderung zu differenzieren. Das Erdgeschoss entspricht mit den Nutzungen des MGH's uneingeschränkt den sozialen Förderungskriterien. Betreute Wohnungen sind nicht gemäß den städtischen Richtlinien förderungswürdig. Ein Investitionskostenzuschuss würde sich somit auf die Investitionsfläche von 725 m² beziehen (siehe Beschlussvorschlag Ziffern 3 und 4).

Nach den bisherigen ersten Architektenplänen kann sich das Investitionsvolumen zwischen 1,4 und 1,8 Mio. € belaufen. Geht man von einem Mittelwert von 1,6 Mio. € aus, so liegt der Investitionskostenzuschuss bei maximal 320.000,00 € (20 %).

Aufgrund der noch zu erstellenden Detailpläne schlägt die Verwaltung vor, dass der Gemeinderat bei Vorliegen dieser detaillierten Pläne die Zuschusshöhe exakt festlegt (siehe Beschlussvorschlag, Ziffer 3).

2. Mietkosten

a) Generalmietvertrag

Die Stadt Ettlingen wird als Generalmieter für zunächst zehn Jahre gegenüber dem Caritasverband als Vermieter auftreten.

Der Caritasverband Ettlingen hat der Stadt Ettlingen hierfür einen Festmietpreis von 8,00 €/m² ohne Nebenkosten angeboten.

Ebenfalls wird der Stadt Ettlingen eine Untervermietung für soziale Zwecke gestattet.

Auf der Basis der bisherigen Flächenberechnungen ergibt sich somit ein **Mietzins pro Jahr von 69.600 €**.

b) Untervermietung

Wie bereits unter II. dargestellt, wird die Stadt Ettlingen ca. ein Drittel der Räume untervermieten. Aus diesen Untervermietungsverhältnissen ergibt sich bisher definitiv nachfolgende Verhandlungszusage:

Kaffeehäusle: $180 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €} = 10.800 \text{ €}$ jährl. Mieteinnahmen.

Frühförderstelle: $100 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €} = 9.600 \text{ €}$ jährl. Mieteinnahmen

Anteilsmäßig wird den Beratungsträgern Diakonie, Landkreis, Caritas für die mit der Stadt Ettlingen gemeinsam genutzten Räumlichkeiten eine Miete von ca. 3.360 € ($35 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate}$) jährlich in Rechnungen gestellt werden.

Geplante Gesamtmieteinnahmen: 23.760 €

3. Nebenkosten

Die für eine Miete üblichen Nebenkosten fallen für die anzumietenden Räume an. Auf der Basis des Angebotes der Caritas ist mit Nebenkosten von maximal 2,00 €/m² zu kalkulieren.

Die jeweiligen Träger bzw. Nutzer haben für die Nebenkosten selbst aufzukommen.

4. Zwischenergebnis

Bei einem jährlichen Mietzins von 69.600 € und einer jährlichen Mieteinnahme von 23.760 € ergibt sich ein jährlicher Mietfinanzierungsbedarf von **45.840 €**

Die Nebenkosten sind von den jeweiligen Trägern zu finanzieren und somit kostenneutral.

V. „Villa Spechternest“

Das eff-eff und der Tageselternverein sind bisher, bis auf die Nebenkosten, kostenlose Nutzer in der „Villa Spechternest“.

Die Stadt Ettlingen hält es für gerechtfertigt, dem Tageselternverein Südlicher Landkreis aufgrund verbesserter Zuschussbedingungen eine sozialadäquate Miete von 5,00 €/m² in Rechnung zu stellen.

Insofern ergibt sich bei einem Flächenbedarf von 150 m² und einem Mietzins von 5,00 €/m² ein jährlicher Mietzuschuss von **9.000 €**

VI. Ergebnis

Auf der Basis des vorgestellten Gesamtmodells hat die Stadt Ettlingen eine zukünftige Mehrbelastung von jährlich netto ca. 36.840 € ($45.840 - 9.000 \text{ €}$) für zehn Jahre.

Außerdem wurde dem MGH-Projekt ein Bundeszuschuss von 40.000 € für fünf Jahre gewährt.

Berücksichtigt man, dass ein zukunftsweisendes Sozialprojekt damit für die nächsten Jahre realisiert werden kann, hält die Verwaltung diesen Aufwand für gerechtfertigt.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind die Schreiben der IL-KA und des Rehabilitationszentrums Südwest beigelegt.

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Verwaltungsausschusses am 06.05.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Bürgermeisterin Petzold-Schick erläutert das Projekt und seine inhaltlichen Bausteine.

Stadtrat Foss begrüßt die schlüssige Vorlage und dass der Ausschuss für Umwelt und Technik dies bereits ausführlich vorberaten habe. Er betont, dass seine Fraktion dem Vermietungsmodell immer den Vorzug gegeben habe und dies nun auf zehn Jahre ausgelegt sei, so dass man die Finanzierung im Griff habe. Er stimmt für die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu. Er weist darauf hin, dass auf Initiative der CDU mit Herrn MdP Fischer eine Förderung durch das Bundesfamilienministerium erreicht werden konnte und die Bürgermeisterin dies auch aufgegriffen habe.

Stadträtin Dr. Eyselen bedankt sich für die umfangreiche Vorlage und ist erfreut darüber, dass neben dem eff-eff und dem Tageselternverein noch andere Sozialpartner für dieses Projekt gewonnen werden konnten. So begrüße sie als Kinderärztin die Kooperation mit der Reha-Südwest. Ebenso ist sie erfreut darüber, dass dort auch betreutes Wohnen angeboten werde, so dass es sich um ein echtes Mehrgenerationenhaus handle. Sie stimmt für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass man über den Investitionskostenzuschuss noch später beraten werde.

Stadträtin Hofmeister betont, dass in diesem Projekt viele unterschiedliche Interessen und Träger unter einen Hut gebracht werden konnten und diese Idee vom eff-eff nach Ettligen gebracht worden sei. Sie weist darauf hin, dass der Tageselternverein in seinen Räumlichkeiten aus allen Nähten platze und auch das Kaffeehäusle, das sehr viel Engagement zeige, nun endlich ein Zuhause bekomme. Sie fügt hinzu, dass sie eine Verwirklichung durch die Stadtbau GmbH begrüßt hätte, hierfür jedoch keine Mehrheit im Gemeinderat vorhanden sei. Sie stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu. Sie ergänzt, dass sie die Verträge vor Abschluss im Gemeinderat sehen wolle und darüber informiert werden wolle, sobald es Änderungen gäbe, die auch finanzielle Auswirkungen haben.

Stadträtin Saebel hofft auf die Einbringung von viel ehrenamtlichen Engagement bei diesem Projekt und begrüßt ausdrücklich die Umsetzung mit der Caritas. Sie stimmt für die Grünen dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Lumpp sieht dieses Projekt als Experiment und hofft, dass dies letztendlich gut umgesetzt werden könne. Sie weist darauf hin, dass die Mietlösung die sichere Variante sei und stimmt für die Freien Wähler dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Künzel stimmt für die FDP der Verwaltungsvorlage zu. Er betont, dass Ettligen hier schon einen Schritt weiter sei und dieses Projekt kurz vor der Verwirklichung stehe. Er erläutert, dass die Verwaltung diese Vorlage für den Monat Mai zugesagt habe und bedankt sich hierfür. Er fügt hinzu, dass man über die Verwendung der Bundesfördermittel im Gemeinderat nochmals reden müsse.

Bürgermeisterin Petzold-Schick bedankt sich beim Gemeinderat für die breite Zustimmung und begrüßt Herrn Pfarrer Baader und Herrn Siegwarth von der Caritas, die an diesem Tagesordnungspunkt teilgenommen haben. Sie weist darauf hin, dass die Verträge bis Herbst abgeschlossen sein sollen und als nächstes ein Trägerbeirat gebildet werden würde.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -