

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/241

Verantwortliche/r:
Frau Sabine Gebhardt

Vorlagennummer:
241/016/2010

Erba-Villa: Erledigung des Antrages 031/2010 der SPD-Fraktion und des Protokollvermerkes aus der Sitzung des KFA am 3. März 2010

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	19.05.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Amt 20, Amt 40, Amt 41, Amt 51

I. Antrag

Der Antrag 031/2010 „ERBA-Villa: Kostenvergleich von Sanierung und Miete – Antrag zum HFPA und JHA“ der SPD-Fraktion¹ ist erledigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die

- Variante 1 Anmietung des Bauteils D im „ Erba-Park“ und Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa
und damit die Beschlüsse des HFPA vom 10. Februar 2010 und des StR vom 25. Februar 2010 umzusetzen.
- Variante 2 Anmietung des Bauteils D im „ Erba-Park“ und Generalsanierung der Erba-Villa
voranzutreiben und Vorschläge zur Finanzierung der Generalsanierung der Erba-Villa zu machen.
- Variante 3 Generalsanierung der Erba-Villa und Anbau
umzusetzen und Vorschläge zur Finanzierung der Generalsanierung der Erba-Villa und des Anbaus zu machen.
Die Beschlüsse des HFPA vom 10. Februar 2010 und des StR vom 25. Februar 2010 werden außer Kraft gesetzt.
- Variante 5 Verkauf der Erba-Villa und Beschaffung von Ersatzflächen
zu prüfen.
Die Beschlüsse des HFPA vom 10. Februar 2010 und des StR vom 25. Februar 2010 werden außer Kraft gesetzt.

¹ Der Fraktionsantrag ist Anlage der Mitteilung zur Kenntnis im nicht-öffentlichen Teil.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Sicherung des weiteren Betriebes des Bürgertreffs in der Erba-Villa, der in der Erba-Villa untergebrachten Bereiche der Jugendsozialarbeit und Hauptschul-Lernstube sowie der Lernstube und der familienpädagogischen Einrichtung am Anger, Hertleinstraße 24

Für den Betrieb der Hauptschul-Lernstube in der Erba-Villa ist die Betriebserlaubnis mit dem 31. August 2009 abgelaufen. Aktuell gibt es für den Betrieb keine Genehmigung der Regierung von Mittelfranken. Die Bauaufsichtsbehörde hat für die Erteilung der Baugenehmigung für die gesamte Erba-Villa eine Nachfrist bis 31. Dezember 2010 gesetzt. Für die Nutzer der Erba-Villa ist demnach ab 2011 eine anforderungsgerechte Unterbringung sicherzustellen. Betroffen sind folgende Einrichtungen:

- EG Bürgertreff (Abt. 413)
- 1. OG Hauptschul-Lernstube (Abt. 511)
- 2. OG Jugendsozialarbeit (Abt. 511)

Für die in der Hertleinstraße 24 untergebrachte Lernstube und familienpädagogische Einrichtung zeichnet sich seit Längerem ab, dass aufgrund der beträchtlichen Erhöhung der Nutzerzahlen die Räume nicht mehr ausreichend sind. Die Regierung Mittelfranken hat bei der letzten Begehung dringend die Gesamtnutzung des Gebäudes Hertleinstraße 22/24 für die Grundschullernstube angemahnt. Die bisherige Doppelnutzung lässt sich auch aufgrund des oft zeitgleichen Betriebs nur teilweise realisieren.

Aus der Prognose der zu erwartenden Schülerzahlen lässt sich ableiten, dass der Bedarf an Lernstuben nicht zurückgehen wird. Selbst wenn sich die Zahl an Hauptschülern geringfügig reduzieren würde, der Bedarf an Plätzen im Hauptschulalter würde sich nicht verringern. Amt 51 bekommt von den Hauptschulen die Rückmeldung, dass die Problematiken der Kinder und Jugendlichen zunehmen und es wurde bereits nachgefragt, ob nicht auch für den Einzugsbereich der Ernst-Penzoldt-Hauptschule eine Hauptschul-Lernstube angeboten werden könnte.

Die Hauptschul-Lernstuben werden nicht ausschließlich von Kindern, die die Hauptschule besuchen, genutzt. Ein Teil der Kinder und Jugendlichen kommt aus den Bereichen der Förderschule, der Realschulen, Wirtschaftsschule und punktuell auch aus dem gymnasialen Bereich. Gerade Kinder, die bereits in der Grundschule eine Grundschullernstube besucht und den Übertritt in ein Gymnasium bzw. Realschule geschafft haben, brauchen aufgrund der oft unzureichenden häuslichen Unterstützung für einen erfolgreichen Übertritt die Begleitung einer Hauptschul-Lernstube.

Beschlusslage:

- | | | |
|------|------------------|---|
| HFPA | 10. Februar 2010 | Anmietung von Ersatzräumen für <ul style="list-style-type: none">▪ Hauptschul-Lernstube in der Erba-Villa (Abt. 511)▪ Jugendsozialarbeit in der Erba-Villa (Abt. 511)▪ familienpädagogische Einrichtung am Anger (Abt. 511) |
| StR | 25. Februar 2010 | Erhalt der unverzichtbaren Einrichtung Erba-Villa durch Nutz- |

Barmachung des Erdgeschosses²

Flächen gemäß Beschlusslage:

Organisationseinheit	Ist		Plan	
Abt. 413 Bürgertreff	Erba-Villa EG	163,12 qm	Erba-Villa EG	163,12 qm
Abt. 511 Jugendsozialarbeit	Erba-Villa 2. OG	109,93 qm	Anmietung	213,90 qm
Abt. 511 Hauptschul-Lernstube	Erba-Villa 1. OG	161,47 qm	Anmietung	209,50 qm
Abt. 511 Familienpädagog. Einricht.	Hertleinstr. 24	40,00 qm	Anmietung	165,50 qm
Abt. 511 Logopädin	Friedrichstr. 21	63,06 qm	Anmietung	22,80 qm
GGFA GGFA: Projekt HANS	-	- qm	Anmietung	22,80 qm
		537,58 qm		797,62 qm
			Anmietung Spielfläche	280,00 qm
			Anmietung Lagerfläche	320,00 qm
			Anmietung Dachterrasse	480,00 qm
				1 080,00 qm

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Laut Beschlusslage (Stand: März 2010) sind folgende Schritte erforderlich:

- Fortführung der Verhandlungen mit dem Eigentümer der anzumietenden Ersatzflächen
- Erhalt des Bürgertreffs in der Erba-Villa durch Nutzbarmachung des Erdgeschosses

Es besteht u m g e h e n d Handlungsbedarf, da für alle Nutzer der Erba-Villa ab dem 31. Dezember 2010 eine anforderungsgerechte Unterbringung sicherzustellen ist.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nach dem Protokollvermerk aus der Sitzung des KFA am 3. März 2010 und dem Fraktionsantrag 031/2010 vom 10. März 2010 standen zunächst vier Varianten zur Disposition.

Variante 1: Anmietung im „Erba-Park“ und reine Nutzbarmachung des Erdgeschosses der Erba-Villa laut Beschlusslage

Anmietung von Ersatzräumen im „Erba-Park“ für

- Hauptschul-Lernstube
- Jugendsozialarbeit
- familienpädagogische Einrichtung

Nutzbarmachung der Erba-Villa für

- Bürgertreff

voraussichtliche einmalige Kosten (Anmietung und Stufe 1) 620 000 €

laufende Kosten der Anmietung und Betriebskosten der Erba-Villa 130 700 €

Einschätzung der Verwaltung

- Die Nutzbarmachung der Erba-Villa schafft lediglich mittelfristig Abhilfe. In fünf bis zehn Jahren ist die Generalsanierung dennoch erforderlich!
- Die Sanierung des Daches der Erba-Villa (Stufe 2) mit einem Finanzierungsbedarf von 165 000 € ist aus Sicht des GME im Jahr 2011 zwingend durchzuführen.

² Der Sperrvermerk im HFFA am 17. Februar 2010 wurde im KFA am 3. März 2010 aufgehoben.

Variante 2: Anmietung im „Erba-Park“ und Generalsanierung der Erba-Villa

Anmietung von Ersatzräumen im „Erba-Park“ für - Hauptschul-Lernstube
- Jugendsozialarbeit
- familienpädagogische Einrichtung

Generalsanierung der Erba-Villa für - Bürgertreff
- ...

voraussichtliche einmalige Kosten 1 750 000 €

laufende Kosten der Anmietung und Betriebskosten der Erba-Villa wie Variante 1

Die Kosten für die Interimsunterbringung des Bürgertreffs während der Generalsanierung sind **n i c h t** berücksichtigt!

Einschätzung der Verwaltung

- ohne Lernstube keine FAG-Förderung für die Erba-Villa, ggf. Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes
- Ersatzflächen für den Bürgertreff für ca. 1,5 Jahre während der Generalsanierung in der Nähe der Erba-Villa erforderlich

Variante 3: Generalsanierung der Erba-Villa und Anbau

Generalsanierung der Erba-Villa für - Bürgertreff
- Hauptschul-Lernstube

Nutzung des Anbaus durch - Jugendsozialarbeit

einmalige Kosten

Sanierungskosten rund 1 300 000 €

Anbau einschl. Außenanlagen rund 700 000 €

voraussichtliche einmalige Kosten 2 000 000 €

Die Kosten für die Interimsunterbringung während der Generalsanierung sind **n i c h t** berücksichtigt!

Einschätzung der Verwaltung

- Eine FAG-Förderung des Bewegungsraumes ist bei Doppelnutzung fraglich. Ggf. werden Förderung im Rahmen des Denkmalschutzes gewährt.
- Variante 3 stellt keine dauerhafte Lösung für die beengten Verhältnisse in der Lernstube und der familienpädagogischen Einrichtung am Anger, Hertleinstraße 24 dar.
- Die Aufnahme der Hauptschul-Lernstube in der Eichendorffschule ist **i n e i n e r I n t e r i m s z e i t** möglich. Mit den ehemaligen Räumen der Ganztagsbetreuung im Keller stehen zwei Klassenräume und eine kleine Küche zur Verfügung. Zusätzlich wird im Keller ein weiterer Ausweichraum frei, wenn in diesem Schuljahr mit dem Umbau und der Verlagerung von zwei Schulküchen begonnen wird. Dieser Ausweichraum kann **ü b e r g a n g s w e i s e** mitgenutzt werden.

Bei einer Besichtigung der möglichen Räume durch das Jugendamt wurde festgestellt, dass sich die Räume nur für einen sehr begrenzten Zeitraum als Ausweichmöglichkeit für die Lernstube eignen. Die beiden besichtigten Kellerräume sind in Form und Größe unzureichend und nur über einen langen dunklen Flur zu erreichen. Die kleine angrenzende Küche entspricht nicht den Anforderungen für eine tägliche Essenszubereitung. Jede Nutzung erfordert auch hier bauliche Investitionen.

Auch eine Übergangslösung erfordert eine Betriebserlaubnis durch die Regierung von Mittelfranken. Grundlage einer Betriebserlaubnis ist eine von der Bauaufsicht genehmigte Nutzung inkl. Brandschutzkonzept.

Ein separater Zugang während der Schulferien ist nicht vorhanden.

Das angebotene Ausweichquartier entspricht nicht den Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bildungsarbeit und die Förderung von Kindern und Jugendlichen aus sozial benachteiligten Lebenslagen. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass diese Räume nur äußerst begrenzt für eine kurze Übergangszeit als Lernstube genutzt werden können.

- Für den Bürgertreff und für die Jugendsozialarbeit werden Ersatzflächen während der Generalsanierung für ca. 1,5 Jahre in der Nähe der Erba-Villa erforderlich.

Variante 4: Erwerb des gesamten „Erba-Parks“ und Verkauf der Erba-Villa

Einschätzung der Verwaltung

Nach der Begehung des gesamten Komplexes „Erba-Park“ am 25. März 2010 mit Vertretern der Abteilungen 242 „Technisches Gebäudemanagement“ und 413 „Sozio-kulturelle Stadtteilarbeit“ stand für alle Anwesenden fest, dass sich aufgrund des Zustandes des Objektes und der finanziellen Gesamtsituation weitere Überlegungen hinsichtlich Variante 4 erübrigen.

Nach der Sitzung des BWA am 20. April 2010 steht ein fünfte Variante zur Disposition.

Variante 5: Verkauf der Erba-Villa und Beschaffung von Ersatzflächen

Einschätzung der Verwaltung

Variante 5a: Verkauf und Neubau

Für einen Neubau stehen in der Nähe der Erba-Villa nur bedingt städtische Flächen zur Verfügung.

Variante 5b: Verkauf und Anmietung

Die Beschaffung von Ersatzflächen durch Verkauf der Erba-Villa und Neubau ist laut überschlägiger Kapitalwertberechnung die günstigere Variante.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Stellungnahme des Referats II:

Für die genannten Varianten stehen im Haushaltsplan 2010 und im Finanzplan bis 2013 "nur" die Anmietkosten und die einmaligen Umbaukosten für den Erba-Park sowie die erste Stufe der Nutzbarmachung der Erba-Villa zur Verfügung. Dies bedeutet, dass in der Variante 1 die Stufen 2 bis 4 **n i c h t** finanziert und auch die Varianten 2 bis 4 **n i c h t** durchfinanziert sind."

Anlagen:

Der Fraktionsantrag und der Protokollvermerk sind Anlagen in der Mitteilung zur Kenntnis im nicht-öffentlichen Teil.

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang