



Betreff:

öffentlich

Sanierung des Jugendtreff "RibbeckEck", Potsdamer Str. 197

Einreicher: FB Kinder, Jugend und Familie	Erstellungsdatum	12.06.2015
	Eingang 922:	12.06.2015

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.07.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der KIS wird beauftragt, den Jugendtreff „RibbeckEck“ in der Potsdamer Str. 197 in einem geschätzten Umfang von ca. 600 T€ umfassend zu sanieren. Die Finanzierung erfolgt hälftig durch den KIS und das Treuhandvermögen Bornstedter Feld.
2. Zur Sicherung der anteiligen Finanzierung durch Eigenmittel des KIS i.H.v. 300 T€ wird der KIS beauftragt, das zum Sondervermögen des KIS gehörende Grundstück, Grundbuch von Sacrow, Blatt 201, Flur 1, Flurstück 17, Krampnitzer Straße 1, schnellstmöglich, im Höchstgebotsverfahren zu veräußern.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Das Gebäude des Jugendtreffs „RibbeckEck“ ist dem Sondervermögen des KIS zugeordnet und befindet sich derzeit in einem sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand. Wesentliche bauliche Defizite bestehen in den Bereichen Fassade, Fenster, Dach, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation. Ursprünglich war deshalb eine Aufgabe der Immobilie und temporäre Verlagerung des Jugendtreffs an den Standort David-Gilly-Straße vorgesehen. Darüber hinaus war der Oberbürgermeister beauftragt worden, zu prüfen, welche Nachnutzung der Biosphäre nach 2017 für soziale Infrastruktur grundsätzlich möglich ist.

In diesem Zusammenhang favorisiert der Fachbereich Kinder, Jugend und Familie nach Ablauf der für die Biosphäre bestehenden Fördermittelbindungsfrist im Jahre 2017 und in Abhängigkeit der Ergebnisse des Prüfauftrages aus dem Hauptausschuss vom 21.01.2015 (15/SVV/0033), ein Kinder- und Jugendzentrum auf Teilflächen der Biosphäre einzurichten. Dazu hat der Fachbereich Kinder, Jugend und Familie in Vorbereitung des aktuellen Jugendhilfeplanes 2014-2018 konkrete Veränderungen im Jugendförderplan eingearbeitet, der in der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2014 beschlossen wurde (DS 14/SVV/0651). Demzufolge besteht die Notwendigkeit, nach erfolgter Beschlussfassung zur Sanierung der Immobilie Jugendtreff „RibbeckEck“ eine Änderung des beschlossenen Jugendförderplanes in die Wege zu leiten.

Der Jugendtreff „Ribbeckeck“ ist ein Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit und steht Kindern und Jugendlichen im Alter von 9 bis 21 Jahren im Sozialraum/in der Region zur Verfügung. Der Fachbereich Kinder, Jugend und Familie übernimmt auf Grundlage einer zwischen dem Jugendamt und dem Träger Paragraph 13 e.V. abgeschlossenen Leistungs- und Qualitätsentwicklungsvereinbarung die anteilige Finanzierung des laufenden Betriebes der Einrichtung. Der Jugendklub bietet als Ort der Begegnung jungen Menschen einer Region Treffmöglichkeiten sowie einen geschützten Raum gegenseitiger Akzeptanz, demokratischer Auseinandersetzung und Entscheidungsfindung sowie gewaltfreier Konfliktlösung im Rahmen gemeinschaftlicher Freizeitgestaltung. Die Einrichtungskonzeption des Trägers Paragraph 13 e.V. zur Betreibung des Jugendtreffs „RibbeckEck“ wurde durch den Jugendhilfeausschuss beschlossen (DS 004/97/JHA).

Zur Sicherung der vorgesehenen langfristigen Nutzung ist das Gebäude grundhaft zu sanieren. Nach groben Schätzungen beträgt der Sanierungsaufwand ca. 600 T€. Die Kosten der Sanierung tragen jeweils hälftig der KIS und das Treuhandvermögen Bornstedter Feld.

Der Entwicklungsträger Bornstedter Feld geht dabei davon aus, dass die benannten Kosten in Höhe von 300 T€ Bruttokosten einschließlich der Baunebenkosten abbilden. Für den Entwicklungsbereich sind in Abhängigkeit zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt 146 Plätze im Jugendfreizeitbereich nachzuweisen. Mit vollständiger Kostentragung der Sanierung (nach dem hier dargestellten Modell) sind mindestens 20 – 25 Plätze auf die Deckung des entwicklungsbedingten Bedarfes anzurechnen. Der verbleibende Bedarf für die Entwicklungsmaßnahme wird an einem Standort auf dem Bornstedter Feld nachgewiesen. Die Jugendfreizeiteinrichtung wird in der Biosphäre, soweit diese in städtischem Eigentum verbleibt, nachgewiesen. Andernfalls wird der bereits planungsrechtlich gesicherte Standort im Quartier Kirschallee (Bebauungsplan Nr. 40) an der David-Gilly-Straße umgesetzt.

Der Finanzierungsanteil des KIS i.H.v. 300 T€ soll über den Verkauf des zum Sondervermögen des KIS gehörenden Grundstücks, Grundbuch von Sacrow, Blatt 201, Flur 1, Flurstück 17, Krampnitzer Str. 1, gedeckt werden. Der Verkauf soll durch den KIS schnellstmöglich im Höchstgebotsverfahren erfolgen. Über das Baurecht hinausgehende Nutzungsbeschränkungen sollen hierbei nicht gelten.

Das Grundstück Krampnitzer Straße 1 hat eine Größe von ca. 3.300 m² und ist mit einem villenähnlichen Gebäude und einem Nebengelass (Schuppen) bebaut. Das Grundstück befindet sich baulich im Außenbereich und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172(1) Nr. 1 BauGB. Planungsrechtliche Grundlage ist § 35 BauGB i.V.m. § 172 BauGB. Im FNP (Flächennutzungsplan) ist es seit 27.02.2014 als Grünfläche ausgewiesen. Eine Neu-/Zusatzbebauung ist nicht möglich. Das Grundstück liegt im Umgebungsschutz von Schloss und Schlosspark Sacrow. Bis zum Frühjahr 2010 wurde das Grundstück durch die AWO als Betreute Wohneinrichtung für Kinder und Jugendliche genutzt. Auf Grund der im Schlosspark Sacrow festgestellten Bleibelastung wurde die Nutzung zum 01.04.2010 aufgegeben. Nach erfolgreicher Dekontaminierung war Seitens der AWO ursprünglich eine Weiternutzung vorgesehen. Diese wurde jedoch auf Grund des allgemeinen Zustandes der Immobilie und dem sich hieraus ergebenden Investitionsaufwandes seitens der AWO verworfen. Die Immobilie ist derzeit ungenutzt. Ein kommunaler Bedarf für eine weitere Nutzung besteht nicht.

Mit der nunmehr zwingend erforderlichen Sanierung des Jugendklubs in der Potsdamer Str. 197 soll der Standort als Jugendtreff „Ribbeckeck“ dauerhaft gesichert werden und den entwicklungsbedingten Bedarf des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld z.T. mit abdecken.

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses soll parallel zu einer möglichen Umnutzung der Biosphäre als Gesamtschule/Jugendklub ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden, um Perspektiven einer privaten Nachnutzung auszuloten. Die Stadtverordnetenversammlung ist im Dezember 2015 über die Ergebnisse zu informieren, so dass erst Ende des Jahres 2015 eine Entscheidung zur zukünftigen Nachnutzung der Biosphäre durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen wird.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Sanierung des Jugendtreff "Ribbeckeck" Potsdamer Str. 197

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 36600 Bezeichnung: Einrichtungen der Jugendarbeit.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan	320.213	355.400	355.400	355.300	354.700	354.700	2.095.713
Ertrag neu	320.213	355.400	355.400	355.300	354.700	354.700	2.095.713
Aufwand laut Plan	4.858.620	5.749.700	5.870.100	5.946.200	6.025.700	6.105.500	34.555.820
Aufwand neu	4.858.620	5.749.700	5.870.100	5.946.200	6.025.700	6.105.500	34.555.820
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-4.445.230	-5.394.300	-5.514.700	-5.590.900	-5.671.000	-5.750.800	-32.460107
Saldo Ergebnishaushalt neu	-4.445.230	-5.394.300	-5.514.700	-5.590.900	-5.671.000	-5.750.800	-32.460107
Abweichung zum Planansatz	0	0	0	0	0	0	0

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenerweiterung oder -reduzierung von Vollezeiteinheiten verbunden.

Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die investiven finanziellen Auswirkungen werden, wie

- die Investition (Auszahlung für die Sanierung des Jugendtreff "Ribbeckeck") in Höhe von ca. 600 T€ sowie
- die Einzahlung durch den Verkauf des Sacrower Objektes - Flur 1, Flurstück 17, Blatt 201, Krampnitzer Str. 17 und
- die Einzahlung des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld in Höhe von 300 T€

über den Wirtschaftsplan des KIS abgewickelt.

Folgender Bauablauf ist vom KIS vorgesehen:

2015: Planungsleistungen in Höhe von 100 T€

2016: Durchführung des Bauvorhabens nach Vorliegen der Baugenehmigung

Die Miete nach Sanierung des Jugendtreffs "Ribbeckeck" in Höhe von 31.129 EURO / Jahr einschließlich der Betriebskostenvorauszahlungen von 6.300 EURO / Jahr sind im Haushaltsplan des FB 35 für die Haushaltsjahre 2015 und 2016 im Produktkonto 3660000.5318900 (Einrichtungen der Jugendarbeit/sonstige Zuschüsse für laufende Zwecke an übrige Bereiche) eingestellt.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2019 sind die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen ebenfalls in vorgenannter Höhe berücksichtigt.

Die Haushaltsansätze für den Jugendtreff „Ribbeckeck“ werden durch die Neuplanungen und das Sanierungsvorhaben nicht überschritten.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)