



Sachbearbeitung SO - Soziales

Datum 23.05.2024

Geschäftszeichen SO/BI/BD

Beschlussorgan Gemeinderat

Sitzung am 19.06.2024 TOP

Behandlung öffentlich

GD 223/24

Betreff: Neubau Bürgerzentrum Böfingen - Raumprogrammbeschluss

Anlagen: 4

Antrag:

1. Dem Raumbedarf für den Neubau des Bürgerzentrums Böfingen entsprechend dem in Anlage 3 zusammengefassten Raumprogramm mit einer Raumprogrammfläche von 1.751 m² zuzustimmen.
2. Der Antrag Nr. 59/23 der CDU/UfA-Fraktion vom 5.4.2023 - Bürgerzentrum Böfingen (Anlage 1) wird als erledigt betrachtet.
3. Der Mehrfachbeauftragung durch die UWS zuzustimmen.
4. Die heute bereits bekannten dauerhaften Folgekosten (Mietkosten in Höhe von jährlich rd.570 T€ - 630 T€ ab dem Jahr 2029 und die zusätzlichen Personal- und Sachkostenbedarfe der Bibliothek im Umfang von rd. 200 T€) zur Kenntnis zu nehmen. Weitere Folgekosten, z.B. Hausmeister, können noch nicht beziffert werden. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens.
5. Die einmaligen Kosten im Finanzhaushalt 2026 - 2029 für Abbruch in Höhe von rd. 300 T€ und Mietereinbauten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € zur Kenntnis zu nehmen.
6. Der Interimsunterbringung von Stadtteilbibliothek, Bürgertreff, Sozialraumteam und Dienstleistungszentrum während der Bauzeit im Gebäude der ehemaligen Technischen Hochschule Ulm (THU) in der Eberhardt-Finckh-Straße mit voraussichtlichen Umbaukosten in Höhe von bis zu 1 Mio. € zuzustimmen. Die Deckung erfolgt im Rahmen des Bauunterhaltes im Schwerpunktthema Infrastruktur 2026.
7. Im Haushaltsplan 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau des Bürgerzentrums Böfingen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Somit entsteht aus heutiger Sicht in den Jahren 2026 - 2029 ein zusätzlicher einmaliger Finanzierungsbedarf im

Zur Mitzeichnung an:

BD, BI, BM 1, BM 2, BM 3, C 2, C 3, GM, LI, OB, RPA, SUB, ZSD/HF, ZSD/P

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Finanzhaushalt von 1,5 Mio. € und im Ergebnishaushalt von 1 Mio. €. Ab Fertigstellung (voraussichtlich 2029) wird ein jährlicher zusätzlicher Finanzierungsbedarf von voraussichtlich 770 - 830 T€ dauerhaft erforderlich und bindet bereits heute jährliche Ressourcen und Spielraum aus Allgemeinen Finanzmitteln. Die jeweils erforderlichen Teilbeträge werden entsprechend der zeitlichen Abwicklung der Baumaßnahme zum jeweiligen Haushaltsplan (Finanzhaushalt und Ergebnishaushalt im Schwerpunktthema Infrastruktur) angemeldet.

8. Die Finanzierung der zusätzlichen Finanzierungsbedarfe steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des jeweiligen Haushaltsplans durch den Gemeinderat.

gez. Margit Abele

gez. Martin Sztatki

gez. Rainer Türke

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	ja

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 314009-670 Projekt / Investitionsauftrag:		PRC: 314009-670	
Einzahlungen**	0 €	Ordentliche Erträge	0 €
Auszahlungen		Ordentlicher Aufwand	
Abbruch	300.000 €	Interimsunterbringung bis zu	1.000 T €
Mietereinbauten	1.200.000 €	Jährliche Mietkosten	570 T € - 630 T €
		Personal- und Sachkosten von mind.*	200 T €
		<i>davon Abschreibungen</i>	€
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	1.500.000 €	Nettoressourcenbedarf	1.770 T € - 1.830 T €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2026</u>		2026, ab 2029	
Auszahlungen (Bedarf):	300.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei: PRC: im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens	200.000 €
Verfügbar:	0 €		
Ggf. Mehrbedarf	300.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC :	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln Innerhalb des Schwerpunktthemas Infrastruktur: 2026-Interimsunterbringung bis Ab 2029 jährliche Mietkosten	1.000 T € 570 T € - 630 T €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2027 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	1.200.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.200.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* weitere Kosten für Hausmanagement und Hausmeister (Ziff. 7.1.2 b) sind noch nicht bezifferbar

** Fördermöglichkeiten werden geprüft (siehe Ziff. 7.2)

1. Ausgangslage

1.1. Grundsatzbeschluss zu Abriss und Neubau (GD 455/22)

In der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.12.2022 wurde der Grundsatzbeschluss für den Abriss des Gebäudes Haslacher Weg 89-95 und einen anschließenden Neubau mit zusätzlichen Räumen für das Bürgerzentrum Böfingen, Wohnungen und Tiefgarage getroffen und die Verwaltung mit der weiteren Planung beauftragt.

1.2. Anträge des Gemeinderats

Folgende unerledigten Anträge aus dem Gemeinderat liegen vor:

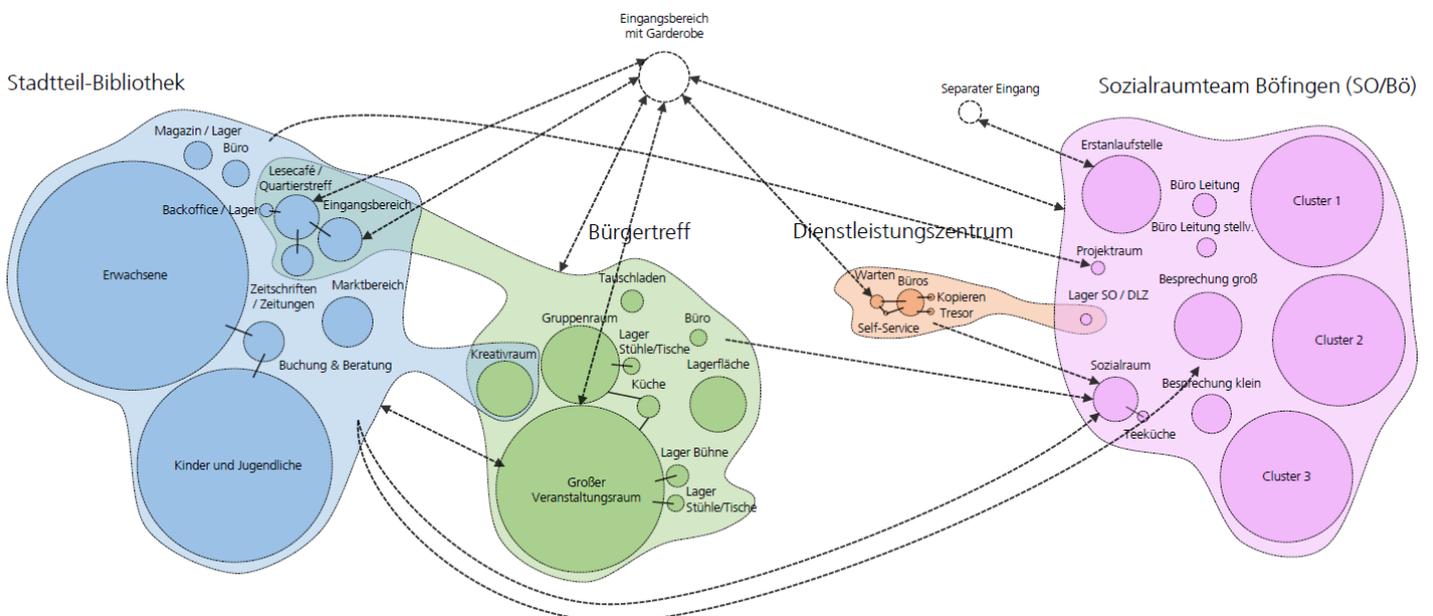
Antrag Nr. 59/23 der CDU/UfA-Fraktion vom 5.4.2023 - Bürgerzentrum Böfingen (Anlage 1)

2. Baumassenstudie und Rahmenplan

Um eine Vorstellung davon zu bekommen, wieviel zusätzliche Baumasse am Haslacher Weg ortsverträglich ist und wieviel Wohnraum man mit einem Neubau generieren könnte, hat SUB IV in einer Baumassenstudie erarbeitet und darauf basierend den Rahmenplan entwickelt. Die Ergebnisse sind in GD 220/24, Ziff. 7.1 (siehe Anlage 4) dargestellt und werden in der Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 18.06.2024 beraten.

3. Raumprogramm Bürgerzentrum Böfingen

In nachfolgendem Funktionsdiagramm sind die im Raumprogramm (vgl. Anlage 2) vorgesehenen Räume, deren Beziehungen und die bestehenden räumlichen Synergien schematisch dargestellt. So ist zum Beispiel das Ineinanderfließen von Bibliothek und Quartierstreff in dieser Form neu.



Für die vorgesehene Nutzung ergeben sich folgende Raumbedarfe:

Einheit	Programmfläche
Bürgertreff	440 m ²
Stadtteilbibliothek mit Quartierstreff	630 m ²
Sozialraumteam	629 m ²
Dienstleistungszentrum	52 m ²
Gesamtsumme Programmfläche	1.751 m²

3.1. Bürgertreff

Bis 2016 war der Bürgertreff mit einem Veranstaltungsraum von 80 m² und einer Küchenzeile von ungefähr 15 m², einem Büro und vier Seminarräumen im gesamten Gebäude Haslacher Weg 89 verteilt. Derzeit ist der Bürgertreff erst ab 14:00 Uhr für Bürger*innen nutzbar, da die Räumlichkeiten davor für Gespräche, Besprechungen und die Mittagspause der Mitarbeitenden des Sozialraumteams Böfingen genutzt werden müssen. Die Sozialraumorientierung der Sozialen Dienste erforderte Büroräume, so dass Räume des Bürgertreffs zu Büroräumen umgebaut werden mussten. Aktuell stehen dem Bürgertreff nur noch ein Veranstaltungsraum mit Küchenzeile und ein Büroraum zur Verfügung.

Das Raumprogramm für den neuen Bürgertreff Böfingen mit einer Programmfläche von 440 m² entspricht in etwa den verfügbaren Räumen im Weststadthaus. Im Vergleich zu den Bürgerzentren in den Sozialräumen Eselsberg (7 Räume, größter Raum: 340 m² mit 220 Plätzen), Wiblingen (6 Räume, größter Raum 325 m² mit 320 Plätzen) und Mitte/Ost (5 Räume, größter Raum, 204 m² mit 180 Plätzen) ist der neue Bürgertreff Böfingen eher klein bemessen. Durch Synergien mit der Stadtteilbibliothek und die damit verbundene Möglichkeit der Nutzung von Räumen der Stadtteilbibliothek für Seminare und Kurse des Bürgertreffs kann in dem neuen Bürgertreff Böfingen ein vielfältiges Programm mit kulturellen und sonstigen Veranstaltungen, festen Gruppenangeboten und einem abwechslungsreichen Seminar- und Kursangebot für die Böfinger Bürger*innen realisiert werden.

Hauptelemente des neuen Bürgertreffs sind ein großer teilbarer Veranstaltungsraum mit 150 m², ein Gruppenraum mit 70 m² mit den erforderlichen Lagerflächen für Tische, Stühle, Bühnenelementen und Veranstaltungstechnik mit 50 m², ein Kreativraum mit 50 m² sowie eine Küche mit 20 m², in der Speisen z.B. für ein Mittagstisch-Angebot, private Vermietungen oder größere Veranstaltungen zubereitet werden können. Die Küche steht den Nutzern des Veranstaltungsraumes, des Gruppenraums und des Quartiertreffs/ Lesecafé gemeinsam zur Verfügung.

Der Gruppenraum mit 70m² ist vergleichbar mit dem aktuell verfügbaren Veranstaltungsraum im Bürgertreff. Er soll ein niederschwelliger Ort der Begegnung in angenehmer Atmosphäre, beispielsweise für den beliebten Kaffee- und Spieletreff für Senior*innen, das Sträkelcafé, den Elterntreff oder die Selbsthilfegruppe sein. Zum anderen dient er für kleinere Infoveranstaltungen, die regelmäßig stattfindenden Sitzungen der Regionalen Planungsgruppe, deren Arbeitskreise und Bürgerforen zu verschiedenen Themen. Er ist auch ein Ort für besondere Zielgruppen, die einer geschützteren Atmosphäre bedürfen. Bei gutem Wetter kann der Außenbereich mitgenutzt werden.

Im großen Veranstaltungsraum, teilbar in Veranstaltungsräume mit 100 m² und 50 m², können kulturelle Veranstaltungen, bürgerschaftliche Aktivitäten, Ausstellungen, Konzerte und Lesungen stattfinden. Ebenso können dort Veranstaltungen der Musikschule, wie zum Beispiel ein Musikgarten, Tanzgruppen, Seniorengymnastik und Bewegung- und Spielangebote etabliert werden.

Für Sonderveranstaltungen können der große Veranstaltungsraum und Gruppenraum verbunden genutzt werden. Damit können im neuen Bürgertreff Veranstaltungen mit bis zu 199 Besucher*innen, z.B. Kinoabende, Theateraufführungen, Lesungen oder Konzerte durchgeführt werden.

Seminare und Kurse können im Veranstaltungsraum und bei Bedarf zusätzlich in den Räumen der Bibliothek (je nach Format und Gruppengröße außerhalb oder innerhalb ihrer Öffnungszeiten) durchgeführt werden.

Im Kreativraum, der ebenfalls gemeinsam mit der Stadtteilbibliothek genutzt wird, werden Kurse von Bildungsträgern wie der Volkshochschule oder Familienbildungsstätte, im künstlerischen oder kreativen Bereich stattfinden. Außerdem kann dieser für das Konzept Makerspace von Böfinger*innen genutzt werden. Kooperative Angebote mit dem Kinder- und Familienzentrum Böfingen, Kitas oder Schulen können dort durchgeführt werden. Auch die bereits bestehende ehrenamtlich geleitete Malgruppe im Bürgertreff Böfingen findet dort Platz. In diesem Kreativraum entstehen neue Möglichkeiten für kreative Angebote durch bürgerschaftliches Engagement.

Mit diesem Konzept wird eine optimierte Nutzung der verfügbaren Flächen sichergestellt. Die Vorhaltung von Räumen für nur wenige Veranstaltungen oder Seminare wird vermieden.

Veranstaltungs- und Gruppenraum können für private Feiern gemietet werden. Dieses Angebot wird derzeit von Böfinger Bürger*innen sehr gerne angenommen und ermöglicht auch Menschen mit geringem finanziellem Spielraum die Durchführung von Familienfeiern und anderen Festen.

Der Quartierstreff / Lesecafé wird in Doppelnutzung mit der Abteilung BI und SO bespielt. Es ist ein neu geschaffener und niederschwelliger Begegnungsort mit und für Bürger*innen, dessen Atmosphäre zum Aufenthalt einlädt. Siehe 3.2

Der Tauschladen mit Lager mit einer Programmfläche von 20 m² bietet multifunktionale Möglichkeiten. Vorstellbar sind das Anbieten einer Tausch- und Spendenaktion, Angebote des Reparaturcafés und handwerkliches Arbeiten mit Ausleihmöglichkeiten von Werkzeug.

Für den Bürgertreff mit den vielfältigen Angeboten sind zudem Lagerflächen mit 50 m² sowie ein Doppelbüro für Hausmanagement/ Ressourcenmanagement/ Stadtteilkoordination eingeplant.

3.2. Stadtteilbibliothek mit Quartierstreff

Der Kulturausschuss des Gemeinderats hat der Stadtbibliothek im Jahr 2015 den Auftrag erteilt, ihre Zielkonzeption 2022 umzusetzen (GD 443/15). Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Weiterentwicklung der Stadtteilbibliotheken. Gemäß dem vom Gemeinderat gesetzte Megathema "Ulm 2030: Leben im Quartier" dient die neue Stadtteilbibliothek den Bürger*innen im Stadtteil nicht nur als Tankstelle für Bücher und andere Medien, sondern als Treffpunkt zum Lesen, Lernen und Leben. Neben dem Zuhause (Erster Ort) und dem Arbeits- bzw. Ausbildungsort (Zweiter Ort) soll die Stadtteilbibliothek zusammen mit Quartierstreff und Bürgertreff der öffentliche Dritte Ort für die Böfinger Stadtgesellschaft werden. Damit entsteht ein öffentlicher Begegnungsort für Bildung, Soziales und Kultur, der für alle Bürgerinnen und Bürger da ist.

Die Stadtteilbibliothek kann hier mit ihrer Breitenwirkung und kulturellen Bildungsarbeit vielfältige Zielgruppen erreichen und zusammenbringen. Das potenzielle Alleinstellungsmerkmal der Stadtteilbibliothek ist, dass sie mit ihren Wissensquellen zu jedem Thema anschlussfähig ist und entlang aller Lebensphasen bedarfsorientiert mit individuellen Denkanstößen begleiten kann, wenn es gelingt, jede*n dort abzuholen, wo sie oder er gerade steht. Deshalb ist die neue Stadtteilbibliothek ein Ort des lebenslangen Lernens für alle Altersgruppen und Milieus, gerade auch im Sinne von Bildungsgerechtigkeit. Insbesondere Kinder, Eltern, ältere Menschen und ärmere Bürger*innen sind auf eine gut erreichbare Bibliothek angewiesen. Die neue Stadtteilbibliothek ermöglicht mit ihren Medienangeboten die kulturelle Grundversorgung vor Ort und gehört auch zur Ulmer Sozialraumorientierung. Sie arbeitet als kulturelle Ankereinrichtung (GD 457/16: Kulturentwicklungsplanung Ulm) mit vielen Organisationen zusammen und ist ein Frequenzbringer für den Einzelhandel und das Bürgerzentrum. In der neuen Stadtteilbibliothek ist von morgens bis abends was los und damit ist sie auch ein lebendiges Schaufenster für das Bürgerzentrum. Sie ist wie ein Ladengeschäft, das die Vielfalt der Menschen in Böfingen, unabhängig von deren Einkommen, mit besonders langen Öffnungszeiten den ganzen Tag einlädt. Sie bedient die alltäglichen Bedarfe der Bürgerinnen und Bürger, 3 von 4 Kunden kommen mehrmals im Monat bzw. wöchentlich. Die Programmfläche der neuen Stadtteilbibliothek Böfingen von 630 m² entspricht dem Soll des Regierungspräsidiums Tübingen: Fachstelle für das öffentliche Bibliothekswesen, das auch Basis für den im Jahr 2023 gefassten Raumprogrammbeschluss für die neue Stadtteilbibliothek Wiblingen war, und ermöglicht Synergien mit dem Bürgertreff wie beschrieben.

Quartierstreff / Lesecafé

Für den Zusammenhalt in der Gesellschaft, die Teilhabe und die Stärkung des Gemeinwesens in den Stadtvierteln bedarf es inklusiver lebendiger Orte der Begegnung im Quartier; offener Orte, an denen Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft zusammenkommen und miteinander kommunizieren können. Dies soll für den Sozialraum Böfingen mit dem Quartierstreff / Lesecafé umgesetzt werden.

Hier kann in einer einmaligen Synergie Bibliothek und Quartierstreff kombiniert werden. Das Ineinanderfließen von Bibliothek und Quartierstreff ist in dieser Form neu und schafft einen integrativen Dritten Ort für die verschiedenen Milieus im Stadtteil. Stadtplanerisch fungieren Bibliothek und Quartierstreff als einladendes Schaufenster zum und als Frequenzbringer für das Ladenzentrum. Die Verbindung von Bildungs- und niederschwelligem Begegnungsangebot kann ein lebendiger Ort der Kommunikation, des Lernens und der Erschließung neuer Zielgruppen werden. Dabei stößt man schon direkt am Kaffeetisch auf Anregung für den Geist und findet auf dieser Fläche viele Bücher und andere Medien: Neuerscheinungen, aktuelle Themen, Zeitschriften, Zeitungen, usw. Der offene Bereich in Café-Atmosphäre wird gemeinsam mit der Bibliothek sowie selbständig genutzt und gestaltet. Er kann organisatorisch und personell unterstützt und bespielt werden, z.B. durch freie Träger, engagierte Bürger*innen oder den Stadtteilverein Netzwerk Böfingen e.V., die zu den Besonderheiten dieses Ortes passen: Thekenzeile mit Kaffee und Snacks zu bestimmten Zeiten, Aufenthalt ohne Konsumzwang, Getränke in Selbstbedienung auch zu Zeiten der Open Library, etc.. Ein Mittagstisch an einzelnen Tagen kann im Gruppenraum mit entsprechenden Partnern zusätzlich angeboten werden. Auch der Außenbereich soll bespielt werden.

Weitere Bibliotheksbereiche

Neben Lesecafé und Marktbereich gliedert sich die Stadtteilbibliothek in

- einen Bereich für Kinder, Jugendliche und Familien - zur Förderung der Lesekompetenz als Schlüssel für gute Bildungschancen für alle Kinder

- eine Welt des Wissens für das schulische und lebenslange Lernen für Schüler*innen und Erwachsene
- einen gut sortierten Romanbereich
- Verbuchungs- und Beratungsbereiche
jeweils mit Sitzplätzen zum Lesen, Lernen und Arbeiten - für sich selbst und in der Gruppe.

Diese Räume und ihre Funktionen dienen dazu, die gerade auch in der Bürgerbeteiligung genannten unterschiedlichsten Nutzungs- und Wissensinteressen zu bedienen: entspanntes, sicheres Lernen, Lese- und Lernstoff finden, ruhig lesen vor Ort, Hausaufgaben machen, aber auch spielen und basteln, im Austausch sein, gemeinsam mit Bekannten und anderen Bürger*innen geistigen Input erhalten, einen Ort als Gruppe, z. B. als Kindergarten oder Schulklasse besuchen, anderen Familien begegnen, Geschichten vorgelesen bekommen, inspiriert werden und Neues mitnehmen, in den Buchregalen stöbern, eine Bibliothek kennen lernen und wissen, dass es einen Ort für mich im Stadtteil gibt, sich als AG oder Interessensgemeinschaft treffen und Projekte bearbeiten, von anderen gesehen werden und statt einsam lieber unter Menschen und Teil des Stadtteillebens sein; Bildungsangebote wahrnehmen oder für andere Mitbürger*innen durchführen, Hilfe in Anspruch nehmen oder sich zu Problemen austauschen, Hilfe bekommen beim Heraussuchen von Medien, sich treffen, um zu chillen, online unterwegs sein oder das Netz für Wissensthemen nutzen, im Winter einen warmen Ort vorfinden, vom Wissen und der Unterhaltung der Welt inspiriert werden, mit viel Platz arbeiten anstatt beengt zu Hause. Und: Viele gute Bücher finden und lesen. Diese und noch mehr Interessen, Bedürfnisse und Wünsche der Böffinger Bürger*innen und von weiter herkommenden Menschen wird der Bibliotheksraum im Zusammenspiel mit den Partnern im Bürgerzentrum erfüllen.

Weitere Räume sind der Makerspace im Kreativraum sowie kleine Verwaltungs- und Nebenräume. Die neue Stadtteilbibliothek ist durch sehr hohe Aufenthaltsqualitäten geprägt. Grundsätzlich ist sie ein Ort der Kommunikation, gleichzeitig braucht es auch einzelne leise Bereiche.

Die Stadtteilbibliothek ist ein offenes Haus, das nach Absprache von vielfältigen Kooperationspartnern mitgenutzt werden kann. Alle Bibliotheksräume sind für die Bürgerinnen und Bürger zugängliche Räume voller Buch- und Medienangeboten. Innerhalb dieser Regallandschaften soll die Raumgestaltung möglichst flexibel und multifunktional sein, so dass zum Beispiel derselbe Bereich am Vormittag für einen Rechercheworkshop für eine Schulklasse, am Nachmittag für die Hausaufgabenhilfe mit Geflüchteten und außerhalb der Öffnungszeiten auch an jedem Abend für eine geschlossene Seminargruppe genutzt werden kann.

Open Library

Die Stadtteilbibliothek Böffingen hat derzeit 12 Stunden in der Woche geöffnet. Die neue Stadtteilbibliothek wird als Open Library konzipiert (GD 270/15: Einführung RFID-Technologie). Solange die Bibliothek personell besetzt ist - mit Fachpersonal für den Full Service, Mitarbeitenden des Cafés, der Quartierssozialarbeit, etc. - ist sie auf der gesamten Fläche frei zugänglich. Über diese Kernöffnungszeiten hinaus wird sie auf der gesamten Fläche zur smarten Bürgerbibliothek mit deutlich erweiterten Zeiten, die man per Bibliotheksausweis selbstständig betreten und nutzen kann. Zur Open Library zählen: Zutrittskontrolle per Bibliotheksausweis und Passwort, Ausleih- und Rückgabeautomaten, Mediensicherung inkl. Gates an den Ausgängen, automatische Tür-, Licht- und Durchsagesteuerung, sicherheitsoptimierte und smarte Haustechnik, Kassenautomat, Medienschränk und - datenschutzkonforme - Kameraüberwachung. Fest steht, dass weiterhin die Kernbesetzung mit Fachpersonal erforderlich ist.

Die Öffnungszeiten der Stadtteilbibliothek liegen damit

- zum Start bei: Dienstag bis Sonntag 10:00-19:00 Uhr, also 54 Öffnungstunden pro Woche

- je nach Bedarf bei: bis zu 100 Öffnungstunden pro Woche (Bsp. Würzburg Hubland)

Dadurch werden neue Zielgruppen (z. B. Berufstätige) und eine deutlich höhere Nutzung erreicht. Schon jetzt werden von den Bürgerinnen und Bürgern jährlich über 50.000 Medien entliehen. Mit dem neuen Konzept ist mindestens eine Verdopplung der Nutzenden und Besuche zu erwarten.

Die neue Stadtteilbibliothek ist ein Ort für alle und ihre Funktionsbereiche müssen für ihre Leserinnen und Leser zeitlich und räumlich uneingeschränkt nutzbar sein und durch die Bibliothek sinnvoll betrieben werden können.

3.3. Sozialraumteam

Die Stadt Ulm arbeitet seit 2003 nach dem Fachkonzept der Sozialraumorientierung, das kontinuierlich weiterentwickelt wird (vgl. GD 096/21 vom 24. März 2021). Am 01.01.2016 nahm die Abteilung Soziales, die aus der Fusion der Abteilungen FAM und ABI entstanden ist, ihre Arbeit auf und die Mitarbeitenden der bisherigen Abteilung ABI zogen im Januar 2016 unter anderem in interimsmäßig geschaffene Räume im Gebäude Haslacher Weg 91, in denselben Gebäudekomplex, in dem die Mitarbeitenden der Abteilung FAM bereits seit einigen Jahren verortet waren.

Im Sozialraumteam Böfingen arbeiten aktuell 31 Mitarbeitende (davon 13 in Teilzeit), von denen 25 im Gebäudekomplex Haslacher Weg 89 - 95 verortet sind.

Das vorliegende Raumprogramm für das Sozialraumteam mit einer Programmfläche von 629 m² wurde in Zusammenarbeit mit GM unter Berücksichtigung der geltenden Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung erarbeitet. Es orientiert sich an den Aufgaben und Prozessen, die für die Umsetzung des Fachkonzepts der Sozialraumorientierung erforderlich sind. Im Sozialraumteam Böfingen arbeiten Mitarbeiter*innen aus unterschiedlichen Fachgruppen interdisziplinär zusammen. Die Arbeitsgebiete reichen von sozialen Beratungsdiensten für Menschen jeden Alters über Jugendarbeit, Eingliederungshilfe und Grundsicherung und Hilfe zur Pflege bis zur Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement und dem Hausmanagement des Bürgertreffs Böfingen. Vertrauliche Beratungsgespräche und kurzfristige, nicht planbare Termine vor Ort sind wichtiger Bestandteil der täglichen Arbeit mit den hilfeschuchenden Menschen. Die Bürgernähe und gute Erreichbarkeit ermöglichen einen niederschweligen und frühzeitigen Zugang der Böfinger Bürger*innen zu den Mitarbeiter*innen des Sozialraumteams. Unterstützung kann damit schnell, passgenau und ressourcenorientiert eingeleitet werden. Hilfe zur Selbsthilfe und der Einbezug der bestehenden Möglichkeiten und verfügbaren Ressourcen im Sozialraum sind dabei handlungsleitend.

Im Eingangsbereich des Sozialraumteams befindet sich die Erstanlaufstelle mit Theke und Back Office und einem kleinen Wartebereich mit Spielecke. Die Erstanlaufstelle ist die erste Kontaktstelle der Jugend- und Sozialhilfe im Sozialraum Böfingen und bietet täglich eine wichtige Lotsenfunktion für die unterschiedlichen Bürgeranliegen. Die Erstanlaufstelle muss für alle Bürger*innen erkennbar und barrierefrei zugänglich sein. Im Raumprogramm ist für die Erstanlaufstelle eine Programmfläche von 70 m² vorgesehen.

Für die Unterbringung der Mitarbeitenden des Sozialraumteams wurde ein geeignetes Cluster mit den jeweils bestehenden Anforderungen an Büroräume, Warte- und Servicebereiche (Kopieren, Scannen, Büromaterialien) gebildet. Mit dem Cluster werden zum einen die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Mitarbeitenden gefördert und zum anderen kurze Wege zu Servicebereichen sichergestellt. Zudem stehen damit ausreichende Wartebereiche in räumlicher Nähe zu den jeweils zuständigen Mitarbeitenden zur Verfügung. Zu den Beratungsgesprächen werden von den Klient*innen häufig Kinder mitgebracht. Allerdings können nicht alle Themen mit Kindern besprochen werden. Daher ist die Ausstattung der Wartebereiche mit geeigneten Spielecken erforderlich. Für das Sozialraumteam Böfingen sind 3 Cluster mit einer Raumprogrammfläche von

354 m² erforderlich.

Für regelmäßige Austausche mit Kooperationspartnern und Schwerpunktträgern im Sozialraum Böfingen, unterschiedlichen Beratungssettings mit Beteiligung von Betroffenen, Planungsrunden für fallunspezifische Projekte und Dienstbesprechungen mit allen Mitarbeitenden des Sozialraumteams werden ein großer, teilbarer Besprechungsraum für bis zu 30 Personen und ein kleinerer Besprechungsraum für bis zu 15 Personen mit einer Raumprogrammfläche von 95 m² benötigt.

Die im Raumprogramm enthaltenen Besprechungsräume werden gemeinsam mit der Stadtbibliothek sowie dem Dienstleistungszentrum genutzt.

Da es aktuell im Bereich des Haslacher Wegs kaum Essensmöglichkeiten gibt, verbringen die Mitarbeiter*innen des Sozialraumteams in der Regel gemeinsam in der Dienststelle die Mittagspause. Für einen ausreichend großen Personalraum mit Teeküche ist eine Programmfläche von 50 m² vorgesehen. Der Personalraum wird gemeinsam mit den Mitarbeitenden der Stadtbibliothek und des Dienstleistungszentrums genutzt.

Eine Programmfläche von weiteren 60 m² ist für die Büros der beiden Sozialraumteamleitungen (38 m²), einem Projektraum mit der Möglichkeit für mobiles Arbeiten für Mitarbeiter*innen und Fachkräfte aus anderen Sozialräumen (12 m²) und für einen Lagerraum (Aktenvernichtung, Materiallager, u.a.) erforderlich.

3.4. Dienstleistungszentrum Böfingen

Durch ein weiteres Büro kann das Dienstleistungszentrum künftig mit zwei räumlich voneinander getrennten Arbeitsplätzen betrieben werden. Hierdurch kann auch den gestiegenen Kundenzahlen Rechnung getragen werden, denen der Service der dezentralen Dienstleistungszentren dann in modernen und zeitgemäßen Räumlichkeiten zu den bereits jetzt erweiterten Öffnungszeiten zur Verfügung gestellt wird. Durch die Vorhaltung einer Aufstellfläche zur Installation eines Self-Service-Terminals werden durch den Neubau die Voraussetzungen zur Implementierung eines entsprechenden Angebotes geschaffen.

4. Interimsunterbringung

Während der Bauzeit ist die Unterbringung von Stadtbibliothek, Bürgertreff, Sozialraumteam und Dienstleistungszentrum im Gebäude der ehemaligen Technischen Hochschule Ulm (THU) in der Eberhardt-Finkh-Str vorgesehen. Die hierzu erforderlichen baulichen Anpassungen werden von der Abteilung Zentrales Gebäudemanagement im ersten Halbjahr 2026 kurz vor Beginn der Baumaßnahme getätigt. In der THU stehen ausreichende Flächen zur Verfügung, sodass die geplante Interimsunterbringung zusätzlich zur Unterbringung von Geflüchteten im vorgesehenen Umfang möglich ist.

Zusätzlich kann der Bücherbus der Stadtbibliothek mittwochs einen Halt nahe des jetzigen Zentrums einlegen.

5. Bürgerdialog

Um die Böfinger Bürgerschaft frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, hat die Stadtverwaltung unter der Federführung der Stadtplanung und unter Mitwirkung von SO einen Bürgerdialog veranstaltet. Die Präsenzveranstaltung „Neubau Bürgerzentrum Böfingen“ fand am 27.11.2023 im Saal der evangelischen Kirche in Böfingen statt. An der Veranstaltung nahmen ca. 80 Bürgerinnen und Bürger teil und gaben im Rahmen eines Workshops zu den Themen „Städtebauliches Konzept“, „Raumprogramm Bürgerzentrum“ und „Parkgestaltung“ 85 Kommentare und Anregungen ab. Zusätzlich wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit

gegeben, sich auf einer Online Plattform und einer Ausstellung mit Briefkasten im Bürgertreff vom 27.11.-10.12.2023, über das Projekt zu informieren und zum Städtebaulichen Konzept sowie zum Raumprogramm, Anregungen abzugeben. Zeitgleich wurden auch hierbei Ideen für die Gestaltung des im Norden angrenzenden Parks gesammelt, um mittel- bis langfristig im Zusammenspiel mit dem neuen Bürgerzentrum einen attraktiven und einladenden Ort für Jung und Alt in Böfingen zu schaffen.

Online wurden 71 Beiträge sowie 120 Likes abgegeben und im Briefkasten wurden 26 Nachrichten eingeworfen. Somit kommen wir im Beteiligungszeitraum insgesamt auf etwa 180 Beiträge und 120 Likes. Alle Statements wurden nach Themen sortiert, Mehrfachnennungen erfasst und transparent gemacht sowie deren Machbarkeit in einer Ampelgrafik (vgl. Anlage 3) ausgearbeitet und dargestellt. Mit dem vorliegenden Raumprogramm können bis auf die Punkte "Besprechungsräume für Selbstständige", "Bildhauerwerkstatt mit Brennofen", "Außenstellen von Generationentreff und Musikschule", "größerer Begegnungsraum" und "erweiterte Öffnungszeiten des Dienstleistungszentrums" alle Anregungen zum Raumprogramm berücksichtigt werden. Zudem wurde im Raumprogramm mit der Verbindung von großem Veranstaltungs- und Gruppenraum dem Wunsch Rechnung getragen, im Bürgertreff einen möglichst großen Raum für Sonderveranstaltungen wie Kinoabende, Theateraufführungen oder Konzerte zur Verfügung zu haben. Die Auswertung des Bürgerdialogs wurde den Beteiligten (RPG Netzwerk Böfingen, Böfinger Stadträte, UWS, SO und SUB) am 14.03.24 vorgestellt und diskutiert.

6. Mehrfachbeauftragung durch die UWS

Der Neubau des Bürgerzentrums Böfingen wird von der UWS übernommen. Zusätzlich zum Bürgerzentrum werden im Haslacher Weg voraussichtlich 20-25 Wohnungen entstehen. Hierzu wird das Grundstück von der Stadt an die UWS verkauft. Die Beratung des Verkaufs erfolgt in einer der nächsten Sitzungen des Hauptausschusses nach der Sommerpause.

Die Investitionskosten selbst werden durch die UWS finanziert. Nach aktuellem Stand beträgt die Investitionssumme nach dem Finanzplan geschätzt rund 19 Mio. €. Dies wird nach aktuellem Stand im Rahmen einer Mischform (Darlehen, Eigenkapital) von der UWS finanziert. Nach derzeitigem Stand ist zudem eine Kapitaleinlage der Stadt in Höhe von 25 % der Investition, damit rund 5 Mio. € vorgesehen. Im Haushaltsplan 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung sind nach aktuellem Stand hierfür keine Finanzmittel eingeplant. Der zusätzliche Finanzierungsbedarf für eine Kapitaleinlage muss im Rahmen der IVS 2033 entsprechend priorisiert werden und bindet städtische Investitionsmittel der Stadt. Diese müssen im Rahmen der Fortschreibung der Investitionsstrategie 2033 in Konkurrenz zu allen anderen Maßnahmen (Schulbau-u. Kita-, Brückenmaßnahmen etc.) der Stadt priorisiert und kompensiert werden. Durch die immensen Kostensteigerungen der vergangenen Jahre bei nahezu allen städtischen Projekten sowie dem voraussichtlich nicht zurückfließenden Genussrechtskapital der SWU besteht hinsichtlich der Schuldengrenze und der Investitionszielkorridore der Stadt keinerlei Spielraum für zusätzliche Maßnahmen. Schon mit den bestehenden Projekten wird es für die Stadt zu einer beträchtlichen Neuverschuldung mit der Folge eines erheblichen Anstiegs des städtischen Schuldenstandes und der hieraus resultierenden Zins- und Tilgungslasten führen.

Die Architektur des Gebäudes wird mithilfe eines Gutachterverfahrens, einem Wettbewerb unter Architekten, ermittelt. Dafür wird der Auslobungstext mit allen Anforderungen und Vorgaben an vorab abgestimmte Architekturbüros versandt. Der Auslobungstext beinhaltet Informationen zum Bauvorhaben wie benötigte Flächen der einzelnen Bereiche, das Funktionsdiagramm und weiteres. Die Vorgaben sind neutral aufgestellt, um den Architekten die Möglichkeit zu geben ihre Kreativität einzubringen. Die Büros haben dann Zeit sich die Unterlagen durchzuschauen und das Grundstück inklusive Umgebung zu besichtigen. Im Rahmen eines Kolloquiums werden Fragen und Anmerkungen mit allen Teilnehmenden gemeinsam besprochen, damit jedes Büro die gleichen Voraussetzungen bei der Planung hat. Die Abgabe der Entwürfe folgt nach ca. 3-monatiger Bearbeitungszeit zu einem festgelegten Termin. Es findet eine Vorprüfung der Unterlagen nach den

vorgegebenen Bewertungskriterien statt. Die anonymisierten Bewertungen erhält die Jury an der Jurysitzung. In der Jurysitzung werden alle Entwürfe anonymisiert ausgestellt und von der vorher festgelegten Jury auf Funktionalität, Design, usw. bewertet. Es ist beabsichtigt, den Gewinner des Wettbewerbs mit der Planung des Gebäudes zu beauftragen.

7. Kosten, Finanzierung und zeitliche Realisierung

7.1. Kosten

7.1.1. Einmalige Kosten

a) Abbruch Bestandsgebäude

Der UWS ist das Grundstück, auf dem der Neubau des Bürgerzentrums Böfingen entstehen wird, in einem bebauungsfähigen Zustand zu übergeben.

Für den Abbruch des Bestandsgebäudes wird aus heutiger Sicht von Abbruchkosten in Höhe von rd. 300 T€. ausgegangen. Die erforderlichen Abbruchkosten werden nach dem bestehenden Zeitplan (vgl. Ziff. 7.2) zum Finanzhaushalt 2026 angemeldet.

b) Einrichtung, Möblierung, spezielle technische Ausstattung

Für die Erstaussstattung des Bürgerzentrums mit Möbel (loses und fest eingebautes Mobiliar) und speziellen technischen Ausstattungen insbesondere von Stadtteilbibliothek (Open Library) und Bürgertreff wird von Kosten in Höhe von rd. 1,2 Mio. € ausgegangen.

Nach vorliegenden Orientierungsangeboten ist dabei für die Stadtteilbibliothek für Inneneinrichtung und IT-Ausstattung (Hardware, Software, Dienstleistungen, ohne infrastrukturelle Maßnahmen) mit rd. 720 T€ zu rechnen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden nach dem bestehenden Zeitplan zum Finanzhaushalt 2028 oder 2029 angemeldet.

c) Interimsunterbringung

Auf Grundlage der aktuell bestehenden Baupreise wird von GM mit Umbaukosten für die Interimsunterbringung in Höhe von bis zu 1 Mio. € ausgegangen. Die Finanzierung der Umbaukosten erfolgt in dem jeweiligen Haushaltsjahr aus dem Bauunterhalt im Schwerpunktthema Infrastruktur.

7.1.2. Folgekosten

a) Mietkosten

Aufgrund der bestehenden Entwicklung der Baukosten werden für das Bürgerzentrum Böfingen jährliche Mietkosten in Höhe von 570 T€ - 630 T€ angenommen. Dieser Annahme liegt ein Mietpreis von 18 - 20 € / m² zugrunde. Eine präzise Miethöhe kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht genau festgelegt werden. Aufgrund der Vorbereitungen und Planung wird das Bauvorhaben 2026 gestartet. Die Baupreisänderungen der nächsten zwei Jahre sind nicht kalkulierbar. Zu beachten sind die derzeit unbekannte Planung, der steigende Fachkräftemangel, die gestiegenen Zinsen, unvorhergesehene Ereignisse und der der UWS bisher unbekannte Ausbaustandard in dieser Konstellation. Deshalb wird von einer vergleichsweise höheren Miete pro qm zu vorherigen Projekten im Bereich der KiTa ausgegangen. Die erforderlichen Mietkosten werden zu gegebener Zeit von der Verwaltung im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens zum Schwerpunktthema Infrastruktur angemeldet und bindet bereits heute jährliche Ressourcen und Spielraum aus Allgemeinen Finanzmitteln.

b) Hausmanagement und Hausmeister

Die Schaffung des Bürgerzentrums Böfingen als Ort der Begegnung und des Austauschs erfordert

zum einen die Aufstockung der Stellenanteile des Hausmanagements (aktuell 0,15 VzÄ) für den Betrieb des Bürgertreffs und zum anderen den Einsatz eine*r Hausmeister*in. Aktuell steht für den Gebäudekomplex Haslacher Weg 89-91, 95 kein Hausmeister zur Verfügung. Der Umfang der genannten Stellen ist derzeit noch offen und wird zu gegebener Zeit von der Verwaltung im Rahmen des Stellenplanverfahrens beantragt.

c) Stadtteilbibliothek

Die zusätzlichen Folgekosten für den personellen sowie technologisch state of the art aufgestellten Betrieb der neuen Stadtteilbibliothek mit 54 Wochenöffnungszeiten liegen geschätzt nach derzeitigem Stand bei rund 200.000 € p. a. Dafür sind entsprechende Folgebeschlüsse nötig, voraussichtlich für eine Umsetzung im Haushalts- und Stellenplan 2029 (hier: +2,5 Stellen).

d) Gesamtfinanzierung

Im Haushaltsplan 2024 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau des Bürgerzentrums Böfingen keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Somit entsteht aus heutiger Sicht in den Jahren 2026 - 2029 ein zusätzlicher einmaliger Finanzierungsbedarf im Finanzhaushalt von 1,5 Mio. € und im Ergebnishaushalt von 1 Mio. €.

Ab Fertigstellung (voraussichtlich 2029) wird ein jährlicher zusätzlicher Finanzierungsbedarf von voraussichtlich 770 - 830 T€ dauerhaft erforderlich und bindet bereits heute jährliche Ressourcen und Spielraum aus Allgemeinen Finanzmitteln. Die jeweils erforderlichen Teilbeträge werden entsprechend der zeitlichen Abwicklung der Baumaßnahme zum jeweiligen Haushaltsplan (Finanzhaushalt und Ergebnishaushalt im Schwerpunktthema Infrastruktur) angemeldet.

Die Finanzierung der zusätzlichen Finanzierungsbedarfe steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung des jeweiligen Haushaltsplans durch den Gemeinderat

7.2. Zuschüsse

Von der Verwaltung wird aktuell geprüft, ob es für den Neubau des Bürgerzentrums Böfingen Fördermöglichkeiten gibt. Leider scheidet eine Förderung über den Investitionspakt Baden-Württemberg soziale Integration im Quartier aus, da hierfür die Baumaßnahme in einem laufenden Sanierungsgebiet der Kommune liegen muss.

7.3. Zeitliche Abwicklung

Folgende Terminalschiene wird angestrebt:

Mehrfachbeauftragung / Architektenvertrag:	2. Halbjahr 2024
Planung:	2025/2026
Baubeginn:	voraussichtlich 4. Quartal 2026
Bauliche Fertigstellung	voraussichtlich 2029