



Sachbearbeitung	Ältere, Behinderte und Integration		
Datum	02.06.2009		
Geschäftszeichen			
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales	Sitzung am 01.07.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 256/09

---

Betreff: Sozialzentrum Wiblingen  
- Umsetzung des Nutzungskonzeptes

Anlagen: 1. Kostenberechnung GM vom 29.05.09  
2. Pläne GM  
3. Folgelastenberechnung GM vom 12.6.09

**Antrag:**

1. Den Zwischenbericht zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes für das zukünftige Bürgerzentrum Wiblingen zur Kenntnis nehmen.
2. Den Maßnahmen des Brandschutzes und den weiteren baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes zuzustimmen.
3. Die Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 29.05.09 wird genehmigt.
4. Die Deckung der Ausgaben erfolgt im Verwaltungshaushalt bei Haushaltsstelle 1.2300.5019.000.
5. Auf den Einbau eines Aufzuges oder einer Rampe im Zuge des barrierefreien Zugangs für das OG und das UG vorerst zu verzichten.

Markus Kienle

Genehmigt:  
BM 2, FAM, GM, OB, ZS/F

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:  
Eingang OB/G \_\_\_\_\_  
Versand an GR \_\_\_\_\_  
Niederschrift § \_\_\_\_\_  
Anlage Nr. \_\_\_\_\_

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Auswirkungen auf den Stellenplan:	Ja Nein		
<b>Finanzbedarf*</b>			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]	
Ausgaben	€	Ausgaben (einmalig)	91.100 €
		Kalkulatorische Kosten(jährlich)	7.000 €
		Sachkosten (jährlich)	2.000 €
Einnahmen	€	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	€	Zuschussbedarf	100.100 €
<b>Mittelbereitstellung *</b>			
HH-Stelle:		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt</u>			€
Bedarf:	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: 1.2300.	
Verfügbar:	€		91100 €
Mehr-/Minderbedarf:	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	9000 €
Deckung bei HH-Stelle:		(siehe Folgelastenberechnung:	
<u>Finanzplanung</u>		kalkulatorische Kosten+Sachkosten)	
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	€		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

### 1. Ausgangslage

Das mittlerweile umgesetzte Vorhaben des Musikvereins Wiblingen, ein eigenes Musikerheim zu bauen und die bis dato genutzten Räume im Sozialzentrum frei zu geben, war der Anlass für die Grünen Fraktion, im **Mai 2007** die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für ein Bürgerzentrum Wiblingen durch die relevanten Gruppierungen zu beantragen. Befördert wurde dieses Ansinnen durch die Auflösung der Seniorengenossenschaft Wiblingen im **November 2007** und dem damit verbundenen Wunsch, die Angebote für Ältere durch den Generationentreff Ulm / Neu-Ulm weiterzuführen und auszubauen. Die Wiblinger Bürger waren aufgerufen, sich an den inhaltlichen Diskussionen zu beteiligen und ihre Wünsche anzumelden.

Bei einem ersten Treffen am **Runden Tisch (13.09.07)** wurden erste Nutzungsideen festgehalten und dem **Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 12.12.2007** präsentiert (**GD 451/07**). Bei einem zweiten Runden Tisch am 28.02.08 gründete sich eine Projektgruppe, die sich zusammensetzte aus den bisherigen Nutzern des Sozialzentrums, Akteuren aus der Bürgerschaft (RPG Wiblingen), der Verwaltung, den Kirchen und Vereinen (Bürgerausschuss Wiblingen) sowie der Behinderteneinrichtung Tannenhof. Die Projektgruppe hat sich in regelmäßigen Abständen getroffen und ein gemeinsames **Nutzungskonzept für das Bürgerzentrum Wiblingen erarbeitet**.

Der **Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales** hat dem am **11.11.2008** vorgelegten Nutzungskonzept zugestimmt (GD 364/08) und die Verwaltung damit beauftragt, die noch nicht bezifferten Folgekosten (u.a. für die Umbaumaßnahmen) zu ermitteln und darzulegen.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Möglichkeit der barrierefreien Erschließung im Bürgerzentrum geprüft und der Kostenaufwand hierfür ermittelt werden.

Inhaltliche Schwerpunkte des beschlossenen Nutzungskonzeptes:

- Das Bürgerzentrum Wiblingen wird Bürgerhaus für alle BürgerInnen des Stadtteils Wiblingen, unabhängig von Alter, Konfession, Staatsangehörigkeit, ob für Menschen mit oder ohne Behinderung – und soll gleichzeitig als Koordinierungsstelle und Dienstleister fungieren.
- Das Angebotsspektrum soll u.a. die Bereiche Begegnung, Bildung, und Beratung umfassen.
- Das Foyer im Erdgeschoss wird zu einer Begegnungszone umgestaltet und soll zum Treffpunkt für alle Nutzer des Hauses werden.
- Der Betrieb des Treffpunkts soll durch ehrenamtliche Gruppierungen und den Tannenhof sichergestellt werden.
- Der Behinderteneinrichtung Tannenhof soll für einen Zeitraum von 2 Jahren (Erprobungsphase) einen Büroraum im Bürgerzentrum mietfrei zur Verfügung gestellt werden. Im Gegenzug verpflichtet sich der Tannenhof, dort auch an mindestens 10 Stunden in der Woche als verlässliche Auskunft- und Anlaufstelle für alle NutzerInnen des Bürgerzentrums zu fungieren und eng mit den städtischen Abteilungen zu kooperieren.
- Das Bildungsangebot soll in Kooperation mit Weiterbildungseinrichtungen (wie VH, FBS) ausgebaut werden.

## 2. Zwischenbericht über die Umsetzung des Nutzungskonzeptes

Das Nutzungskonzept vom 11.11.2008 weist darauf hin, dass zu dessen Umsetzung eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt werden müssen. Diese sind baulicher und personeller Natur.

In einem ersten Schritt wurde ein **Hausbeirat** gegründet (bestehend aus dem Hausmeister Herrn Wagner, Andrea Eichhorn als Vertreterin der Abteilung Familie, Kinder und Jugendliche / Stadtteilkoordination und den beiden künftigen Hauptnutzern (Generationentreff, Behinderteneinrichtung Tannenhof) sowie Eva Noller als Vertreterin von Bürgerschaftlichem Engagement / strategische Sozialplanung, die den Prozess bis dato begleitet hat. Dieser Hausbeirat hat sich in der Folge mit den Fragen der Raumbelastung beschäftigt und Überlegungen zur Umgestaltung der Begegnungszone angestellt.

Ebenso wurden erste Kostenschätzungen bezüglich der notwendigen Umbaumaßnahmen vom städtischem Gebäudemanagement angefordert. Mit der **Neubesetzung der Stelle Bürgerschaftliches Engagement / Strategische Sozialplanung** und der Entscheidung, die Bürgerzentren dort zukünftig zusammenzufassen, wurden die Überlegungen für das Bürgerzentrum Wiblingen intensiviert und die Voraussetzungen für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes konkretisiert.

### 2.1. Ermittlung des Kostenaufwandes für die baulichen Anpassungen

Bauliche Maßnahmen fallen an für

- 1.) Maßnahmen des Brandschutzes,
- 2.) Umsetzung des neuen Nutzungskonzeptes,
- 3.) barrierefreie Erschließung des Bürgerzentrums

#### Zu 1.) Brandschutz

Um den Saal im Erdgeschoss und den Gruppenraum im Obergeschoss gleichzeitig nutzen zu können, was für den Betrieb eines Bürgerzentrums unabdingbar ist, bedarf es des Einbaus einer Brandschutzabtrennung zum Treppenhaus als Metall-Glaskonstruktion im Foyer des Erdgeschosses, der Herstellung eines zweiten Rettungsweges vom Gruppenraum im Obergeschoss über die Dachfläche sowie der Abschottung F90 des Abstellraums unter der Treppe im UG.

Die von GM ermittelten Kosten belaufen sich auf **65 400 Euro** incl. Nebenkosten und MwSt (vgl. **Anlage Kostenberechnung und Planzeichnungen GM**)

### **Zu 2.) Nutzungskonzept**

Um das bisherige Büro im Erdgeschoss wie vereinbart dem Tannenhof für Beratungsdienste und als Anlaufstelle für alle BesucherInnen des Bürgerzentrums zu überlassen, bedarf es einer Alternative für das Hausmanagement im Obergeschoss. Dieser Raum kann kurzfristig in Bezug genommen werden, bedarf aber einer Reihe von Umbaumaßnahmen:

Ein vergrößertes Fenster sowie die Erweiterung der Elektroanlage, der Telefon- und EDV-Vernetzung, Maler- und Fußbodenarbeiten.

Außerdem muss sowohl ein Abstellraum für Reinigungsgeräte (diese werden derzeit im Behinderten-WC gelagert) als auch ein Abstellraum für die Möblierung des Cafebetriebs im schon bestehenden Stuhllager eingebaut werden.

Ermittelte Kosten hierfür: **25 700 Euro**

(vgl. Anlage Kostenberechnung und Planzeichnungen GM)

### **Zu 3.) Barrierefreie Erschließung**

Das Erdgeschoss ist derzeit schon barrierefrei. Ein barrierefreier Zugang zum UG durch eine Rampe, die die Forderungen der DIN nach Barrierefreiheit erfüllt, führt-bedingt durch das maximal zulässige Gefälle der Rampe plus Podesten und der darauf resultierenden Länge- im vorhandenen Gelände zu einem nicht befriedigenden Ergebnis.

Für den Bau der Rampe muss der Außenspielbereich am UG großflächig verändert, bestehende Spieleinrichtungen müssen entfernt oder versetzt, der Spielbereich reduziert und umgebaut werden. Kosten **85 700 Euro**. Die Kosten für einen Aufzug im Inneren des Gebäudes der sowohl das UG als auch das OG erreicht belaufen sich auf **264 000 Euro**.

Durch den Aufzug würde vor allem der Foyerbereich des Bürgerzentrums stark in Mitleidenschaft gezogen werden.

(vgl. Anlage Kostenberechnung und Planzeichnungen GM)

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Die unter 1.) dargestellten Maßnahmen sofort umzusetzen, damit das, was schon immer war, nämlich die gleichzeitige Nutzung der Räume, auch zukünftig möglich ist.

Die unter 2.) aufgeführten Maßnahmen umzusetzen, um die Arbeitsbedingungen für das Hausmanagement sicher zu stellen und mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes zu beginnen.

Die barrierefreie Erschließung unter 3.) derzeit nicht umzusetzen und nach einem Jahr Betrieb, insbesondere hinsichtlich der Kooperation mit der Behinderteneinrichtung Tannenhof, die Frage erneut zu diskutieren.

### **Finanzierung.**

Die Verwaltung schlägt vor, die v.g. Umbaumaßnahmen nach Ziffer 1 und 2 über die Mittel des Bauunterhaltes beim Zentralen Gebäudemanagement zu finanzieren.

## **2.2. Einrichtung und Ausstattung der Begegnungszone**

Damit der Treffpunkt in der Begegnungszone **spätestens im September 2009** in Betrieb gehen kann, wurden für die Einrichtung des Treffpunktes 8.000 Euro aus dem **Etat Bürgerzentren / Gemeinwesenarbeit** zur Verfügung gestellt. Die Einrichtungsgegenstände wurden bestellt. Mit der Anlieferung ist in den nächsten Wochen zu rechnen.

Mit der Eröffnung des Treffpunktes wird auch eines der drei vom KVJS geförderten neuen Bausteine in der Eingliederungshilfe verwirklicht, bei dem es um die Öffnung von Begegnungsstätten für die Integration von Menschen mit geistiger Behinderung geht

(FB Bildung und Soziales am 10.12.2008 GD 473/08).

### 2.3. Gebäudeabhängige Nebenkosten und Reinigungskosten

Für die zusätzliche Reinigung der Räume im OG fallen ca. 750 Euro jährlich an. Da die neuen Nutzungen einem Prozess unterliegen, kann die Erhöhung der gebäudeabhängigen Nebenkosten derzeit nur geschätzt werden, da dies von Raumnutzungsanfragen abhängig ist und deshalb derzeit noch nicht detailliert ermittelt werden kann. Das Gebäudemanagement wird diese Kosten auf den Nutzer im Rahmen der Nebenkosten GM umlegen.

### 2.4. Personelle Ausstattung

Analog der Bürgerzentren in den anderen Stadtteilen und deren Konzeptionen besteht ein funktionierendes Hausmanagement aus der Hauskoordination, der Gemeinwesenarbeit mit Stadtteilkoordination, dem Hausmeister und unterschiedlichen Hilfskräften wie Freiwilliges Soziales Jahr, Arbeitsgelegenheiten (1,50 Euro Kräfte), Praktikanten o.ä. Was die Stellenanteile für die einzelnen Bereiche angeht, ist dies in den Stadtteilen höchst unterschiedlich geregelt. Dies hängt **zum einen von der Größe des Hauses ab**, ist aber auch den unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten in der jeweiligen Gründerphase geschuldet.

Während das Bürgerzentrum Eselsberg und das Weststadthaus mit jeweils 2 Stellen (ohne Hausmeister) gestartet sind, die dann in der letzten Konsolidierungsphase auf jeweils 1,5 Stellen reduziert wurden, gibt es im Bürgerhaus Mitte eine 0,25 Stelle für die Hauskoordination und eine 0,25 Stelle für die Stadtteilkoordination, verteilt auf zwei Personen. Im Bürgertreff Böfingen sind Hauskoordination, Stadtteilkoordination und Gemeinwesenarbeit auf einer halben Stelle zusammengeführt. Jeweils unterschiedlich sind die Aufgaben der Hausmeister. Während im Bürgerzentrum Eselsberg der Hausmeister auch im Bereich des Hausmanagements die Hauskoordination unterstützt und als Ansprechpartner für potentielle Mieter, Beratung der Nutzer bei der Durchführung von Veranstaltungen sowie bei der Raumvorbereitung tätig ist, hat die AG West für das Weststadthaus hierfür eigenes Personal angestellt. Im Bürgerhaus Mitte ist seit einigen Monaten eine vom der Bundesagentur für Arbeit geförderte Person als Hausmeister, Reinigungskraft und Unterstützung der Hauskoordination tätig. Im Bürgertreff Böfingen gibt es keinen Hausmeister, hier sind regelmäßig AGH Kräfte im Einsatz.

In Wiblingen wurden die Aufgaben der Vermietung von Räumlichkeiten bis dato durch den Hausmeister Herr Wagner getätigt, der diese Aufgaben in seiner Bereitschaftszeit und in seiner Freizeit wahrgenommen hat. Allerdings hat GM schon in einem Schreiben vom 8.10.2008 darauf hingewiesen, dass die Hausmeister weder Verträge vorbereiten noch entscheiden dürfen, wer zu welchen Konditionen das Bürgerzentrum nutzen darf. Herr Wagner hat sich aber bereit erklärt, ggf. noch im Umfang von 5-6 Stunden/Wo für hausmeisterähnliche Tätigkeiten (z.B: Auf/zuschließen der Räume, Besichtigung der Räumlichkeiten mit den Nutzern) zur Verfügung zu stehen. Mit GM ist ausgehandelt, dass Herr Wagner die weitergehenden Aufgaben übergangsweise bis 30.9.09 weiterhin ausführen kann, dann aber eine andere Lösung vorliegen muss, weil diese Tätigkeiten, nach den Ausführungen von GM nicht zu den vorrangigen Aufgaben der Objektbetreuung eines Hausmeisters gehören. **Eine Hauskoordination, wie sie in den anderen Bürgerzentren vorhanden ist, gibt es in Wiblingen bisher nicht.** Auch wenn zukünftig die Behinderteneinrichtung Tannenhof Arbeitskraft in das Projekt einbringt und mit dem Zentralen Gebäudemanagement geklärt ist, dass Herr Wagner auch zukünftig Arbeiten tätigen darf, die in Verbindung mit seiner Hausmeistertätigkeit die Beratung von Nutzern umfasst, braucht es für die neue Konzeption des Sozialzentrums als Bürgerzentrum **eine Hauskoordination**, nämlich eine Person, die Verantwortung trägt und entscheidungskompetent ist und die verschiedenen Beteiligten koordiniert, zusätzliche Mittel bei Sponsoren und über Projektträger einwirbt, bürgerschaftlich engagierte gewinnt und die Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern vorantreibt.

Hierfür bedarf es **mindestens einer 0,25 Stelle, wie sie im Bürgerhaus Mitte und im Bürgertreff Böfingen vorhanden ist.**

**Personelle Ausstattung der Bürgerzentren/Bürgerhäusern in Übersicht  
Stand Mai 2009**

Stadtteil	Stellenumfang gesamt	Stellen- u. Aufgabenbereiche	Stelleninhaber
Wiblingen Bürgerzentrum Wiblingen	0,25 Stellen	25% Stadtteilkoordination	Frau Eichhorn
		Hausmeistertätigkeit (über GM)	Herr Wagner
Eselsberg Bürgerzentrum Eselsberg	1,5 Stellen	davon 50% Hausmanagement 50% Hausmanagement 50% Stadtteilkoordination/Gemeinwesenarbeit Helfertätigkeiten: Freiwilliges Soziales Jahr	Frau Jakob Herr Peschel Herr Peschel
		Hausmeistertätigkeit ( über GM)	Herr Förg
Böfingen Bürgertreff Böfingen	0,5 Stelle	davon 25 %Hauskoordination 25 % Stadtteilkoordination/Gemeinwesenarbeit Helfertätigkeiten und Hausmeistertätigkeit über eine AGH Maßnahme	Frau Lassernig
Mitte Ost Bürgerhaus Mitte	0,5 Stelle	davon 25 % Hauskoordination (vergeben an das Bürgerbüro Zebra) 25 % Stadtteilkoordination (Stadt Ulm)	Frau Torer Frau Noller
		Helfertätigkeiten und Hausmeistertätigkeit (finanziert über BA für Arbeit und FAM/BS,befristet)	Herr Fransewitz
Nachrichtlich: Weststadt Weststadthaus	1,5 Stellen	davon 50% Hausmanagement 50% Hausmanagement 50% Stadtteilkoordination/Gemeinwesenarbeit  Helfertätigkeit + Hausmeistertätigkeit 0,75 Stelle	Frau Öner Frau Glöckler Frau Reiss  Herr Öztekin

**Empfehlungen der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen **vorerst** keine neue Stelle zu schaffen, **obwohl es sich um eine neue Aufgabe handelt**. Die Verwaltung wird bis Mitte September eine Lösung erarbeiten, wie eine Hauskoordination im Umfang von 10 Stunden in der Woche sicher gestellt werden kann. Unterstützung erfährt diese Person durch eine Stelle Freiwilliges Soziales Jahr.