



Sitzungsvorlage

Fachbereich
Bürgerengagement

Beratungsfolge:

Gemeinderat	12.10.2017	(öffentlich)
Ausschuss für Bildung, Soziales und Verwaltung	08.11.2017	(öffentlich)
Gemeinderat	16.11.2017	(öffentlich)

Betreff:

**Bürgerhaus – Waiblingen-Süd
Weiteres Vorgehen**

Anlagen:

1. Übersicht der Angebote und Veranstalter in Waiblingen-Süd
2. Gegenüberstellung Raumprogramme: Bürgerhaus, Martin-Luther-Haus und Vorstellungen BIG
3. Schreiben BürgerInteressenGemeinschaft Waiblingen-Süd e. V. vom 25.09.2016
4. Künftig mögliche Belegung des Martin-Luther-Hauses
5. Entwurf einer Kooperationsvereinbarung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Waiblingen übernimmt die Trägerschaft des Stadtteil-managements.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der aufgezeigten Rahmenbedingungen mit der Evangelischen Kirchengemeinde Waiblingen eine Kooperationsvereinbarung für die Dauer von 5 Jahren für das Martin-Luther-Haus abzuschließen.

Hintergrund:

Mit dem im Jahr 2006 gestarteten Projekt Soziale Stadt konnten in Waiblingen-Süd sowohl städtebauliche als auch soziale Entwicklungsprozesse gestartet und umgesetzt werden. Zudem wurde die dortige Grundschule so ausgebaut, dass sie der gestiegenen Schülerzahl Rechnung trägt und auch Ganztagesbetreuung anbietet. Neuester Meilenstein ist der im Juni 2017 eingeweihte Neubau der Mensa mit zusätzlichen Räumlichkeiten für die Ganztagesbetreuung an der Rinnenäckerschule.

Neu hinzugekommen bzw. an Dringlichkeit gewonnen haben die Themen Wohnungsbau und Bau einer Kindertageseinrichtung sowie der Bau einer Schulturnhalle.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.04.2017, Sitzungsvorlage PTU 37/2017 folgendes beschlossen:

1. Die in der Anlage 2 „Flächenlayout Bebauungsplan“ dargestellte Zonierung wird dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.

2. Die Variante 4c wird der weiteren planerischen Vertiefung zugrunde gelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur Realisierung der Kindertageseinrichtung auszuarbeiten.

Auch die Einrichtung eines Jugendtreffs und der Neubau eines Bürgerhauses an der Jesistraße werden diskutiert. Im Hinblick auf das Bürgerhaus gibt es seit rund zwei Jahren neue Überlegungen, nachdem die Evangelische Kirchengemeinde der Stadt das Angebot einer gemeinsamen Nutzung des Martin-Luther-Hauses (MLH) am Danziger Platz vorgelegt hat. Nachfolgend werden die wichtigsten Überlegungen und Fakten zu den Möglichkeiten für ein Bürgerhaus dargestellt.

1. Ist ein Bürgerhaus in Waiblingen-Süd sinnvoll?

Das Programm Soziale Stadt hat neben investiven Maßnahmen als zentrales Ziel, das bürgerschaftliche Miteinander im Stadtteil vor Ort zu stärken und auszubauen. Dabei sollen vorhandene Aktivitäten durch Neues ergänzt und die Akteure vor Ort stärker vernetzt werden, sodass sich auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens bzw. des Förderzeitraums die Projekte und die Zusammenarbeit verstetigen können.

Bereits zu Beginn der Sanierung im Jahr 2007 gab es zahlreiche Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten in Waiblingen-Süd. Diese wurden vor allem durch das große Engagement der BürgerInteressen-Gemeinschaft (BIG), der Kirchen, der Schule sowie weiteren Akteuren ermöglicht. Im Laufe der letzten Jahre wurden – auch durch die Fördermöglichkeiten und die starke Unterstützung des Stadtteilmanagements – zahlreiche weitere Aktivitäten an verschiedenen Örtlichkeiten entwickelt. Um das Miteinander im Stadtteil zu stärken, ist es wichtig, dass sich Menschen treffen können. Hierfür muss es Räume, Orte und Plätze geben.

Derzeit gibt es folgende Akteure mit regelmäßigen Angeboten (in alphabetischer Reihenfolge, siehe dazu Anlage 1):

BIG

BIG-Vital

Coro Hispanoamericano

Deutsches Rotes Kreuz

Evangelisch-freikirchliche Gemeinde
FBS Familien-Bildungsstätte Waiblingen e. V.
FSV Waiblingen
Hospizstiftung
Italienische Katholische Gemeinde S. Antonio da Padova Waiblingen
Katholische Kirchengemeinde Heilig Geist
Parochie Martin-Luther
Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung
Postsportverein
Stadtteilmanagement
Stadt Waiblingen
Tanzsportclub Stauferresidenz
VfL Waiblingen 1862 e. V.

Mögliche konzeptionelle Ausrichtung:

Künftig können zusätzliche Begegnungsmöglichkeiten und Projekte für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils umgesetzt werden, wie zum Beispiel:

- Mit einer Ressourcenbörse als neues und zusätzliches Angebot des Stadtteilmanagements wird eine Plattform angeboten, die viele Ideen und Aktivitäten verbindet und mit neuen Projekten Gruppen und Menschen im Quartier unterschiedlichster Herkunft und Hintergrund anspricht. Eigene Ideen werden sowohl von Einzelpersonen als auch von Gruppen angeboten und umgesetzt und finden je nach Thema im MLH statt (Reparaturhilfen, Kartenspiele, Formularhilfe, Sprachtandems...).
- Schwangere Frauen und junge Familien mit Kindern können sich regelmäßig über Fragen zur Erziehung, Schwangerschaft und Geburt mit einer erfahrenen Hebamme austauschen sowie Rat und Hilfe bekommen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Familiencafé mit Waffeln backen und Spielangebote für die Kinder.
- Ein offenes Angebot mit inklusivem Charakter im Saal des MLH bietet Kontakte auf Augenhöhe und vermittelt wichtige Inputs zu den unterschiedlichsten Themen. Die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern gewünschten Informationen, zum Beispiel aus den Bereichen Schule, Erziehung, Jobcenter, Rentenfragen und Gesundheitsvorsorge, werden sowohl von externen Referentinnen und Referenten behandelt als auch von Fachleuten aus dem Stadtteil.
- Indoor Spiele und Bewegungsangebote für Familien mit Kindern ab dem Kindergartenalter
- Rollatoranz, Sitzgymnastik für Seniorinnen und Senioren
- Ehrenamtlich geführte Nähwerkstatt für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil und Personen mit Fluchterfahrung.
- Im Büro des Stadtteilmanagements im EG befindet sich eine kleine Teeküche. Diese wird als Treffpunkt für die Teilnehmerinnen und Teilnehmern der verschiedenen im MLH stattfindenden Angeboten genutzt.

- Durch die Verortung des Lernunterstützungsangebots von Grundschulkindern aus dem Stadtteil durch ehrenamtliche Lernpatinnen und Lernpaten im Gruppenraum des MLH haben die Kinder kurze Wege von der Schule, Hort oder der Ganztagesbetreuung. Dies bedeutet ebenfalls einen Mehrwert für die Lernpatinnen und Lernpaten, die regelmäßigen Kontakte zu den Lehrerinnen und Lehrern sowie den Betreuerinnen und Betreuern von Schule und Ganztagesbetreuung pflegen.

Bürgergetragene Angebote im Bereich Gemeinwesen, Kultur, Sport, Jugendarbeit, Sozialem und Integration ergänzen sich mit Projekten und Angeboten Dritter wie zum Beispiel der VHS, FBS und des DRK. Kontakte zwischen Jung und Alt werden dadurch ermöglicht, kulturelle Schranken überwunden und der Vereinsamung entgegengewirkt. Die Angebote orientieren sich an den Bedürfnissen der Menschen im Stadtteil. Hierbei ist es von erheblicher Bedeutung, dass sich alle Akteure aktiv einbringen und an der Gestaltung und Belebung des Hauses mitwirken. So kann das Bürgerhaus als Zentrum des gesellschaftlichen Stadtteillebens ein wesentlicher Baustein zur Stärkung des Quartiers sein.

Bei allen in der Bürgerschaft erfolgten Diskussionen zum künftigen Miteinander in Waiblingen-Süd war ein gemeinsames Bürgerhaus ein zentraler Gedanke.

2. Neubau Bürgerhaus oder Nutzung des Martin-Luther-Hauses?

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum Programm Soziale Stadt war das Bürgerhaus an der Jesistraße als ein Element neben anderen Infrastruktureinrichtungen Bestandteil des Bindeglieds zwischen Wasserturm und Rinnenäckersiedlung. Ein Standort im Bereich des Danziger Platzes, der ein zentrales Element von Waiblingen-Süd darstellt, war damals nicht in der Diskussion, da kein Standort zur Verfügung stand.

Im Rahmen des Immobilienprozesses der Kirche hat sich heraus gestellt, dass die Kirche das MLH noch weiter „öffnen“ möchte und einen Kooperationspartner sucht, um das Haus künftig weiter mit Leben zu füllen, zumal im MLH deutliche Freiräume für weitere Aktivitäten vorhanden sind.

Viele der oben genannten Aktivitäten, auch nicht-kirchlicher Art, finden derzeit bereits im MLH statt. Die Kirchengemeinde stellt die Räume kostengünstig bzw. teilweise sogar kostenlos zur Verfügung.

Nachdem für ein Bürgerhaus an der Jesistraße noch keine Entscheidung des Gemeinderates vorliegt und ein Neubau eines Bürgerhauses an der Jesistraße noch einige Zeit benötigen würde, macht es aus Sicht der Stadtverwaltung Sinn, das MLH für eine Nutzung als Bürgerhaus, insbesondere im Hinblick auf das mögliche Raumprogramm näher zu untersuchen und zunächst eine auf 5 Jahre befristete Kooperation mit der evangelischen Kirche einzugehen.

Dabei bedeuten die nachfolgend ausgeführten Gesichtspunkte einen Mehrwert für beide Partner:

- rasche Umsetzung des Projektes Bürgerhaus
- Attraktivität des Danziger Platzes und damit verbunden der Erhalt der Ladenstruktur
- bestehende Identifikation der Bürgerschaft mit dem Haus als festem Bestandteil im Stadtteil.

3. Städtebauliche Bewertung der Standorte Martin-Luther-Haus und Bürgerhaus Jesistraße

Standort Martin-Luther-Haus:

- Der Danziger Platz stellt eine in der Bevölkerung anerkannte Quartiersmitte dar, die es gilt, auch langfristig in ihrer Funktion zu erhalten und damit den zentralen Treffpunkt zu sichern. Es ist derzeit die Tendenz einer abnehmenden Attraktivität des Areals zu erkennen, die durch häufige Mieterwechsel und eine damit verbundene abnehmende Frequentierung gekennzeichnet ist.
- Ein mit zusätzlichen Angeboten belebtes Martin-Luther-Haus hat unmittelbare Auswirkungen auf die Attraktivität des Danziger Platzes als gewachsener Mitte von Waiblingen-Süd und als wichtiger Quartiersmittelpunkt. Die funktionale Stärkung dieses zentralen Platzbereiches stellt somit ein wichtiges städtebauliches Ziel dar.
- Durch die unmittelbare Nähe zu weiteren öffentlichen Nutzungen wie Rinnenäckerschule, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen am Danziger Platz kann wesentlich zu einer funktionalen Aufwertung beigetragen und die öffentlichen Nutzungen an dieser Stelle gestärkt werden.
- Eine gute Fußwegevernetzung des Standortes ist vorhanden, ebenso ein ÖPNV-Anschluss über den Danziger Platz.
- Parkierungsflächen sind im Bereich des Danziger Platzes und vor dem MLH vorhanden.
- Die Umsetzung eines Bürgerhauses in Waiblingen-Süd ist kurzfristig möglich, da die Räumlichkeiten bereits vorhanden sind.

Standort Bürgerhaus Jesistraße:

- Der Standort im Bereich des Rötelparks kann als Bindeglied zwischen der Rinnenäckersiedlung und den nördlich angrenzenden Gebieten der Schofersiedlung und Karchersiedlung betrachtet werden.
- Baulicher Abschluss der städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Rötelpark / Alte Bundesstraße.
- Für die Funktion des Bindeglieds für Waiblingen-Süd war ursprünglich auch das Bürgerhaus einer der Bausteine an diesem Standort, da keine Alternativstandorte zur Verfügung standen. Wichtig war, einen belebten Ort zu schaffen, an dem sich Menschen begegnen können. Aus diesem Grund ist auch ein kleiner Platz als Stadtplatz vorgesehen. Diese verbindende Funktion kann auch ohne ein Bürgerhaus erfüllt werden, da mit einer Neubebauung mit Sporthalle, Kindertagesstätte und Jugendeinrichtung an dieser Stelle öffentliche Nutzungen geschaffen werden, die ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsareale übernehmen. Die neu erforderliche Kindertagesstätte mit dem integrierten Wohnungsbau ist sowohl architektonisch wie auch inhaltlich eine Stärkung des Bereichs. Sie tragen zur Belebung und sozialen Integration bei. Mit dem Bau des Haus Miriam und dem Kindergarten wurde bereits ein erstes verbindendes Element realisiert, das durch die weiteren Nutzungen eine sinnvolle bauliche und inhaltliche Ergänzung findet.

Mit der Bebauung kann der geforderte städtebauliche Abschluss im Bereich des Rötelparks / Alte Bundesstraße gleichsam erfolgen.

- Eine Neubebauung bietet eine höhere Flexibilität bei der Grundrissgestaltung.
- Fußwegvernetzung durch Anschluss an den Rötelpark und die Jesistraße vorhanden; ÖPNV-Anschluss über den Danziger Platz.
- Parkierungsflächen sind mit der Neubebauung herzustellen bzw. im Bereich der Jesistraße in Teilen zu schaffen.

Fazit der städtebaulichen Bewertung:

Beide Standorte sind für ein Bürgerhaus grundsätzlich möglich.

Der Standort im Bereich des MLH bietet die Möglichkeit, zeitnah ein Bürgerhaus umzusetzen und den zentralen Standort Danziger Platz auch langfristig funktional in seiner Bedeutung zu erhalten, sogar zu stärken. Das Gebäude ist bereits heute in Waiblingen-Süd ein Ort, der angenommen wird, wie sich auch beim Stadtteilstfest, das auch schon vor diesem gefeiert wurde, zeigte. Die Stabilisierung des Danziger Platzes stellt ein zentrales städtebauliches Ziel für Waiblingen-Süd dar. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Schofersiedlung und Karchersiedlung ist zwar ein weiterer Weg in Kauf zu nehmen, das MLH ist jedoch problemlos über eine gute Fußgänger- und Fahrradwegeverbindung zu erreichen.

Durch eine künftige städtebauliche Arrondierung im Bereich des Standortes Jesistraße kann weiter dazu beigetragen werden, das städtebauliche Bindeglied zu nördlich angrenzenden Siedlungsarealen herzustellen. Zu Beginn des Prozesses zum Sanierungsgebiet Soziale Stadt – als von einem Neubau des Bürgerhauses auszugehen war – wurde deshalb auch diese Stelle gewählt und mit der Bürgerschaft diskutiert. Ein Standort in zentraler Lage im Bereich des Danziger Platzes stand nicht zur Diskussion. Mit der Realisierung des Haus Miriam mit seinen sozialen Angeboten ist ein erster Teil dieses Bindeglieds entstanden. Aufgrund der vielfältigen Infrastruktur-einrichtungen, die am Standort Jesistraße zum Tragen kommen werden, wird der Standort ausreichend gestärkt und belebt und kann seine Funktion erfüllen. Das Bürgerhaus ist an dieser Stelle baulich möglich, aber nicht zwingend erforderlich, um den architektonisch und städtebaulich gewünschten Abschluss der Bebauung zu erzielen.

4. Raumprogramm

(graphische Darstellungen Anlage 2)

Bestand Martin-Luther-Haus:

- | | |
|--|--------|
| - Saal mit Bühne | 247 qm |
| - Gruppenraum im EG teilbar (38+25) | 63 qm |
| - Küche | 17 qm |
| - Diele und Foyer | 38 qm |
| - Gruppenraum im EG mit Teeküche | 25 qm |
| - Gruppenraum im OG | 76 qm |
| - Gruppenraum Zugang über Gänsäckerstraße
(derzeit vermietet, ab Mitte des Jahres 2018 nutzbar) | 29 qm |
| - Verkehrsflächen, Funktions- und Lagerräume | 96 qm |

Gesamt

591 qm

Bürgerhaus-Neubau an der Jesistraße:

Für das Raumprogramm bestehen derzeit unterschiedliche Überlegungen der BIG und der Stadtverwaltung. Diese sind im Folgenden aufgeführt:

1. Überlegungen der Stadt Waiblingen im Falle des Neubaus

- Foyer (Getränke-/Kaffeautomat, abschließbares Bücherregal, Lese- und Spielecke etc.)	50–90 qm
- Mehrzweck-/Seminarraum teilbar (60+40)	100 qm
- Gruppenraum	20 qm
- Kaffee- und Cateringküche	20 qm
- Büro für Stadtteilmanagement	15–20 qm
- Verkehrsflächen, Funktions- und Lagerräume	ca. 100 qm

Gesamt 305 qm–350 qm

Je nachdem, ob BIG in ein Bürgerhaus miteinzieht und dort eigene Vereinsräumlichkeiten beansprucht, müssten nach Vorstellungen der BIG noch folgende weitere Räume in das Raumprogramm aufgenommen werden:

Büro	12–18 qm
- Vereinsraum (BIG Kontur) mit Küchenzeile	40–50 qm
- Lagerraum BIG	40 qm

Gesamt 92–108 qm

Eine weitere Forderung von BIG ist ein Bewegungsraum zur Mitbenutzung für das Vital-Programm von 100 qm

Allerdings lag und liegt bis heute zudem keine klare Aussage von BIG zu der Frage vor, ob sie tatsächlich in ein Bürgerhaus nach den Vorstellungen der Stadtverwaltung und unter der Trägerschaft der Stadt einziehen würden (siehe Anlage 3).

2. Vorstellungen der BIG

- Foyer mit Erweiterung Davon 70 – 80 qm Theke und Gastraum	150–200 qm
- Mehrzweck-/Gymnastikraum	100 qm
- Mehrzweck-/Seminarraum teilbar (60+40)	100 qm
- Kaffee- und Cateringküche	20 qm
- Büro Stadtteilmanagement	15–20 qm
- Büro BIG	12–18 qm
- Vereinsraum BIG, eigener Raum mit Küchenzeile	40 qm
- Lagerraum BIG	40 qm
- Verkehrsflächen, Funktions- und Lagerräume	ca.100 qm

Gesamt 515–600 qm

Bisher ist es üblich, dass Vereinsräumlichkeiten vom Verein erstellt werden. Diese werden mit 10% durch separaten Gemeinderatsbeschluss bezuschusst, ausgenommen Vereinsgaststätten, die keinen Zuschuss erhalten.

Eine städtische Finanzierung für den Neubau von Vereinsräumlichkeiten würde eine Änderung der seither angewendeten Vereinsförderung bedeuten und erheblich von der bisherigen Praxis abweichen.

Geprüft wurde, ob das MLH ausreichende Räumlichkeiten und zeitliche Freiräume hat, um das eingangs beschriebene Konzept des Bürgerhauses zu realisieren und auch Raum für eine mögliche weitere Entwicklung aufweist. Dazu wurden alle Aktivitäten, die bereits im MLH stattfinden bzw. derzeit an verschiedenen Orten, aber künftig auch im MLH angeboten werden könnten, in einen möglichen Belegungsplan eingepflegt. Auf diesem Plan (Anlage 4) ist deutlich zu erkennen, dass sämtliche Aktivitäten dort untergebracht werden können und darüber hinaus genügend Freiräume für weitere Nutzungen vorhanden sind. Das städtische geförderte Sportprogramm BIG-Vital, das BIG in privaten Räumlichkeiten anbietet, könnte künftig im MLH und/oder in der neuen Sporthalle fortgeführt werden.

Als Ergebnis kann festgehalten werden: Für die Umsetzung der konzeptionellen Ausrichtung ist die durchgängige Anmietung des Gruppenraums im EG mit Teeküche sowie die Anmietung und gemeinsame Nutzung des teilbaren Gruppenraums im EG von der Stadt vorgesehen. Der Saal im EG und der Gruppenraum im OG (zusammen 310 qm) werden optional im Bedarfsfall dazu gemietet. Kirchenraum und Sakristei verbleiben ausschließlich in kirchlicher Nutzung.

Fazit zum Raumprogramm:

- Mit dem MLH steht ein Gebäude zur Verfügung, in dem das bislang für ein Forum Süd an der Jesistraße angedachte Raumprogramm (Vorstellungen der Stadt) abgebildet werden kann. Zudem steht durch den Saal mit angegliederter Bühne (247 qm) der von der Bürgerschaft immer wieder gewünschte Raum für Veranstaltungen zur Verfügung. Der Neubau der Turnhalle ist dafür nicht geeignet, da er keine Versammlungsstätte im rechtlichen Sinne ist und so auch nicht genutzt werden kann. Die Turnhalle dient sportlichen Zwecken und ist auch für die Angebote von Vital geeignet.
- Aus einer Übersicht über die derzeit vorhandenen Belegungen geht hervor, dass ein hohes Maß an freier zeitlicher und räumlicher Kapazität besteht und dass auch, wie konzeptionell vorgesehen, informelle Kontakte möglich und umsetzbar sind.
- Für Sport- und Bewegungsangebote, die nicht im Saal stattfinden können, kann nach wie vor die Gymnastikhalle der Schule genutzt werden sowie künftig die neue Sporthalle der Schule.
- In einem Bürgerhaus an der Jesistraße könnten der BIG Vereinsräume angeboten werden. Im MLH wäre eine Nutzung des Gruppenraumes, Zugang Gänsäckerstraße als Vereinsraum für BIG denkbar, dieser kann durch eine Rampe im Außenbereich barrierefrei zugänglich gemacht werden. Durch die unmittelbare Nähe zwischen MLH und Danziger Platz ist ein Umzug jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Sowohl bei einem Neubau eines Bürgerhauses als auch bei einer Teilanmietung des MLH würde die Raumbelegung durch das Stadtteilmanagement erfolgen.

- Die städtische Jugendarbeit in Waiblingen-Süd findet im Bereich der mobilen Jugendarbeit in einem Gebäude in der Stuttgarter Straße statt, ein Jugendcafé (Juca) ist in der Düsseldorfer Straße in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Die mobile Jugendarbeit sollte aus fachlichen Gründen in der Stuttgarter Straße erhalten werden. Für das Juca gibt es neben der Option zu einem Verbleib in der Düsseldorfer Straße auch Überlegungen zu einem Neubau an der Jesistraße.

5. Namensgebung

Das Gebäude soll den Namen „Forum Süd im Martin-Luther-Haus“ bekommen.

Das Gebäude wird auch weiterhin als Gemeindehaus genutzt. Ein Konflikt bei der Nutzung durch nicht christliche Gruppen ist nicht zu erwarten, da das Haus bislang schon durch diese Gruppen genutzt wurde und wird.

6. Trägerschaft durch Stadt Waiblingen / Stadtteilmanagement

Die Trägerschaft wird durch die Stadt Waiblingen übernommen. Das Büro des Stadtteilmanagements wird in den Gruppenraum im EG des MLH verlagert. Dadurch ergeben sich zahlreiche Kontakte mit den verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern der Räumlichkeiten und direkte Vernetzungs- und Kooperationsmöglichkeiten mit den Akteuren im Haus. So wird das Stadtteilmanagement verstärkt als zentrale Anlaufstelle wahrgenommen. Durch die Präsenz vor Ort wird das Stadtteilmanagement auch das Belegungsmanagement der Räumlichkeiten und die Koordination der Angebote übernehmen. Das Stadtteilmanagement ist somit verantwortlich für:

- Raumbelegung
- Organisation, Planung und Durchführung der Angebote wie die Koordinierung des Programmes im Haus
- Erstellung eigener Programmpunkte
- Gewinnung, Unterstützung, Schulung, Begleitung, Anleitung und Anerkennung von Ehrenamtlichen
- Konzeptionelle Weiterentwicklung des Bürgerhauses
- Ansprechperson für alle Belange im Stadtteil bzw. des Bürgerhauses

7. Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt und Evangelischer Kirchengemeinde

Die Verwaltung hat in Gesprächen mit Vertretern der Kirche die Möglichkeiten einer gemeinsamen Nutzung des MLH ausgelotet und sich dabei auf folgende Eckpunkte verständigt:

- Anmietung des Gruppenraums im EG mit Teeküche zur Nutzung durch das Stadtteilmanagement.
- Anmietung des Gruppenraums im EG zur gemeinsamen Nutzung mit der Evangelischen Kirchengemeinde. Dieser Raum könnte durch den Einbau einer Faltschleuse zweigeteilt werden.
- Anmietung des Saales im EG und des Gruppenraums im OG nur bei Bedarf im Einzelfall.
- Nutzung des Kirchenraums und der Sakristei ausschließlich durch die Kirchengemeinde.
- Nutzung des Gruppenraumes, Zugang Gänsackerstraße: Bis Mitte des kommenden Jahres ist dieser Raum an die kirchliche Mitarbeitervertretung vermietet.

- Dauer der Vereinbarung: Fünf Jahre.
- Für die im Rahmen der Nutzungen entstehenden Kosten erstattet die Stadt Waiblingen der Kirchengemeinde einen Pauschalbetrag in Höhe von 30.000 € p.a. Siehe auch die Antwort auf eine entsprechende Frage der DFB-Fraktion.

Von Seiten der DFB-Fraktion wurden folgende Fragen zur Anmietung des Martin-Luther-Hauses gestellt:

- *Wer hat bei einer Anmietung des Gebäudes durch die Stadt, welche Kosten konkret zu tragen? Gemeint sind sowohl laufende Kosten, als auch die Kosten für Erhaltungsaufwand und dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen (Austausch von Fenstern, Schimmel im Gruppenraum, Zugang Gänsäckerstraße, Treppe etc.)*

Antwort: Für die im Rahmen der Nutzungen gemäß § 1 entstehenden Kosten erstattet die Stadt Waiblingen der Evangelischen Kirchengemeinde einen Pauschalbetrag in Höhe von 30.000 € p.a. für den Zeitraum bis 2020. Der Pauschalbetrag kann im Jahr 2020 für den Zeitraum ab 2021 auf der Grundlage der tatsächlich angefallenen Nebenkosten einvernehmlich geändert werden. Ein Schimmelbefall im Gruppenraum, Zugang Gänsäckerstraße, konnte bei einer Begehung durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Hochbau nicht festgestellt werden.

Diese Eckpunkte werden in einer Kooperationsvereinbarung (Entwurf) schriftlich niedergelegt (Anlage 5).

In der Vergangenheit konnte die Stadt Räume im MLH und zwar insbesondere den großen Saal kostenfrei nutzen, zuletzt am 6.7.2017 bei der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren. Alle Kosten für Gebäudeunterhaltung verbleiben bei der Kirche.

- *Wäre auch eine Anmietung einzelner Räume denkbar?*
- Antwort: Ja, dies ist in der Kooperationsvereinbarung so vorgesehen.
- *Wer übernimmt Anliegerverpflichtungen, wie Grünpflege, Kehrwoche, Müll etc.?*
- Antwort: Die Anliegerverpflichtungen verbleiben bei der Evangelischen Kirchengemeinde.
- *Wer bestimmt letztlich über die gemeinsame Nutzung?*
- Antwort: Das Stadtteilmanagement übernimmt die Aufgabe der Raumbellegung für alle Räume, ggf. in Absprache mit der Kirche.
- *Für wen wäre der Raum im UG nutzbar und zumutbar?*
- Antwort: Der Gruppenraum, Zugang Gänsäckerstraße kann ab Mitte nächsten Jahres genutzt werden, da er solange noch vermietet ist. Hier wäre eine Nutzung durch verschiedene Gruppen denkbar und problemlos möglich, der angesprochene Schimmelbefall ist nicht vorhanden (überprüft durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement). Ein barrierefreier Zugang kann von außen geschaffen werden.

- *Parallel dazu wünschen wir uns eine Aussage zu den Mehrkosten, die durch eine Minimallösung eines, z.B. in ein Turnhallenobjekt integriertes Bürgerhaus, mit zwei Büroräumen und einem ca. 100 qm großen Mehrzweckraum anfallen würden.*
- Antwort: In Bezugnahme auf das unter 4. dargestellten Raumprogramms von ca. 305–350 qm (ohne die BIG-Vereinsräume und den gewünschten Gymnastiksaal) fallen Kosten für den Neubau von ca. 1,2 Mio € an. Neben den oben genannten Räumen müssen noch Flächen für ein kleines Foyer, eventuell weitere WCs und für eine Catering-Küche berücksichtigt werden. Zusätzlich ist ein jährlicher Ansatz von 2% der Herstellungskosten für Gebäudeunterhaltung zu berücksichtigen. Anfallende Nebenkosten liegen in einer Höhe von auf ca. 760–880 € monatlich. Darin enthalten sind Heizung, ggf. Reinigung, Strom / Beleuchtung, Steuern und Versicherungen, Wasser / Abwasser und sonstige Kosten (Winterdienst usw.).

Investitionen tabellarisch dargestellt:

	Bürgerhaus	Martin-Luther-Haus
Neubau	1,2 Mio €	Pauschal: 30.000 € p.a.
Gebäudeunterhaltung p.a.	ca. 24.000 €	In der Pauschale enthalten
Nebenkosten	ca. 9.000 € - 10.500 €	In der Pauschale enthalten
Gesamt	1,2 Mio.€ + ca.33.000 € - 34.500 € p.a.	Pauschal: 30.000 € p.a.

Sowohl bei einem Neubau als auch bei einer Anmietung des Martin-Luther-Hauses kann die Miete für das Infozentrum (6.300 € jährlich) entfallen, da das Stadtteilmanagement wie beschrieben ins Bürgerhaus bzw. MLH umziehen würde.

8. Abschließende Betrachtung:

Martin-Luther-Haus und Danzigerplatz:

- Aus städtischer Sicht erfüllt das MLH die Anforderungen an ein Bürgerhaus. Demgegenüber hätte ein Neubau den Vorteil, dass damit genauer auf die Wünsche und Vorstellungen der Nutzerinnen und Nutzer eingegangen werden kann.
- In wichtigen Punkten gibt es keine Übereinstimmung zwischen den Vorstellungen der Stadt mit denen der BIG. So hält die Stadt den Bau eines Bewegungsraumes von 100 qm für nicht erforderlich, da Sport- und Bewegungsangebote künftig in der vorgesehenen neuen Schulsporthalle untergebracht werden können. Der Bau eines Quartierbistros – im Sinne einer Gastronomie subventioniert durch die Stadt Waiblingen – ist weder konzeptionell noch strukturell darstellbar. Die Möglichkeit, Getränke im Sinne eines niederschweligen Angebots (eigene Zubereitung in der Cateringküche) zu sich zu nehmen, ist ausreichend. Große Unterschiede bestehen auch in der Frage der Größe des Foyers.
- Eine Kooperation mit der Evangelischen Kirchengemeinde kann zeitnah und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand umgesetzt werden.
- Für den Danziger Platz bringt die Nutzung des MLH auch als Bürgerhaus eine Stabilisierung und Aufwertung mit sich. Er wird in seiner von der Bürgerschaft gesehenen Funktion als traditionelle Mitte gestärkt. Ein Neubau an der Jesistraße würde den Danziger Platz schwächen.

- Die Schule und die neu erbaute Mensa, die vor allem spätnachmittags, in den Abendstunden und am Wochenende Raum für Angebote und Treffen bietet, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum MLH und können das dortige Angebot bei Bedarf ergänzen.
- In den Diskussionen in der Arbeitsgruppe Soziale Stadt, in der neben Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Waiblingen und dem Stadtteil-management alle relevanten Akteure inklusive BIG vertreten sind, konnten diese Fragen ausführlich diskutiert werden. Die Rückmeldungen aus der Arbeitsgruppe, z. B. von Seiten der Vertreterin der Schule, der Katholischen Kirchengemeinde, der Evangelischen Kirchengemeinde, der Seniorinnen und Senioren, der Migrantinnen und Migranten und aus der Anwohnerschaft, waren mit Ausnahme von BIG durchweg positiv.

9. Fazit:

Nach Abwägung aller Fakten und Umstände spricht sich die Stadt Waiblingen für den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der Evangelischen Kirchengemeinde zur teilweisen Nutzung des MLH als Bürgerhaus aus. Eine vereinbarte fünfjährige Erprobungsphase kann allen Beteiligten Auskunft geben über den tatsächlichen Bedarf an entsprechenden Räumlichkeiten und die Leistungsfähigkeit des MLH als bürger-schaftliches Begegnungszentrum. Dies stellt für die Stadt eine eindeutig wirtschaft-lichere Lösung dar (siehe Tabelle Seite 11). Der Abschluss einer Kooperations-vereinbarung schließt einen Neubau zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus. Vor Ablauf der fünfjährigen Kooperationsvereinbarung wird über das weitere Vorgehen beraten und beschlossen.

Waiblingen, 13.09.2017

Ansprechpartner:

Markus Raible, Ute Ortolf

Weitere beteiligte Fachbereiche:

Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Fachbereich Stadtplanung

Dezernentin
Christiane Dürr

Dezernentin
Birgit Priebe

Ersteller und Erstellerin
Markus Raible und
Ute Ortolf