

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Regionales Bürger- und Begegnungszentrum im Kölner Süden

Beschlussorgan

Ausschuss Soziales und Senioren

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss Soziales und Senioren	11.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Ausschuss für Soziales und Senioren beschließt, dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 03.12.2007 nicht zu folgen, sondern die Verwaltung mit der weiteren Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten für ein bezirklich ausgerichtetes Bürgerzentrum für den Stadtbezirk 2 zu beauftragen.

Aufgrund der nicht bzw. nicht ausreichend erfüllten Eignungskriterien der Liegenschaft Steinneuer Hof sind alternative Standorte zu suchen und zu prüfen.

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die Verwaltung teilt den Stand der Prüfung zur Errichtung eines bezirklich ausgerichteten Bürgerzentrums für den Stadtbezirk Rodenkirchen an dem von der Bezirksvertretung 2 vorgeschlagenen Standort Steinneuer Hof mit (BV-Beschlüsse vom 27.08.2007 und 03.12.2007):

Die Immobilie Steinneuer Hof befindet sich seit dem 01.01.2000 im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft hat sich in seiner Sitzung am 29.10.2007 mit der Zukunft des Steinneuer Hofes befasst und beschlossen, dass der von der Gebäudewirtschaft beabsichtigte Verkauf an private Investoren zunächst zurückgestellt wird. Die Sozialverwaltung wurde beauftragt, eine ausführliche Stellungnahme, die sich am Rahmenkonzept für Kölner Bürgerhäuser orientiert, zu erstellen. Die Gebäudewirtschaft wurde aufgefordert zu prüfen, ob Alternativen zum Objekt Steinneuer Hof existieren.

Nach dem bisherigen Stand der Prüfungen ist festzustellen, dass der Bedarf für ein Bürgerhaus / Bürgerzentrum im Stadtbezirk 2 von der Verwaltung gesehen wird.

Das Rahmenkonzept für die Arbeit der Kölner Bürgerhäuser benennt den unmittelbaren Sozialraum, den Stadtbezirk und für den kulturellen Veranstaltungsbereich auch die Gesamtstadt als die Wirkungskreise der Bürgerhausarbeit.

Im Sozialraum Rondorf / Meschenich bestehen nach Feststellungen des dortigen Sozialraumkoordinators erhebliche Raumbedarfe für Aktivitäten der örtlichen Vereine, für gemeinwesenorientierte Veranstaltungen, freizeitbezogene Aktivitäten sowie für kulturelle Veranstaltungen und Nutzungen. Die Bereitschaft der örtlichen Vereine, den in Randlage des Sozialraumgebietes gelegenen Steinneuer Hof zu nutzen, ist vorhanden.

Im Stadtbezirk 2 gibt es keine Einrichtung, die auf der Grundlage des Rahmenkonzepts für Kölner Bürgerhäuser arbeitet. Lediglich im Stadtteil Zollstock werden für bürgerschaftliche Nutzungen die Räume des Vereins für uns Zollstock e.V. im Rosenzweigweg vorgehalten, die vorrangig von Stadtteilbewohner/innen genutzt werden. Eine den bezirklichen Bedarf abdeckende Einrichtung ist im Stadtbezirk 2 nicht vorhanden. In der Bevölkerungsprognose der Stadt Köln für das Jahr 2025 weist der Stadtbezirk 2 mit ca. 9000 Menschen, die einer Zuwachsrate von 9 % entsprechen, die größte Steigerung aller Stadtbezirke aus (Gesamtstadt: 0,7 %). Von den Stadtteilen im Bezirk nimmt Rondorf mit 16,5 % Zuwachs die Spitzenposition vor Sürth (14%) und Rodenkirchen (13,1%) ein. Diese Entwicklung erhärtet die Bedarfssituation.

Als Interessent für die Trägerschaft eines Bürgerzentrums hat sich der Arbeitskreis Südwest präsentiert. Der Arbeitskreis Köln-Südwest ist ein nicht in eigenständiger Rechtsform organisierter Zusammenschluss aus Bürgervereinen der Stadtteile Rondorf, Hochkirchen, Höningen, Godorf, Immendorf und Meschenich.

Ende 2007 hat der Arbeitskreis ein Konzept zur Errichtung eines Bürgerzentrums in der städtischen Liegenschaft Steinneuer Hof in Rondorf erstellt. Die inhaltliche Prüfung des Konzepts hat ergeben, dass die im Rahmenkonzept für die Arbeit der Kölner Bürgerhäuser enthaltenen Standards und Anforderungen im Konzept Berücksichtigung gefunden haben. Insofern stellt das vorgelegte Grundkon-

zept eine Arbeitsgrundlage für eine Programmentwicklung dar.

Das Konzept kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussagen beinhalten, durch welche Angebots- und Nutzungsformen der potentielle Träger eine Finanzierungsgrundlage schaffen will. Im Konzept werden die im Rahmenkonzept enthaltenen allgemeinen Finanzierungsbedingungen zur Grundlage erklärt.

Die denkmalgeschützte Hofanlage ist aufgrund des schlechten Bauzustands derzeit für den beabsichtigten Zweck nicht nutzbar. Die frühere Scheune ist als Trauerhalle ausgebaut und steht seit Jahren leer. Eine Gebäude-Infrastruktur wie Heizung, Geschossdecken oder Belichtung ist nicht vorhanden. Der zum Friedhof gelegene Seitentrakt des Hofes ist einsturzgefährdet und abgesperrt. Er ist für den Aufenthalt von Personen nicht benutzbar, ebenso nicht der gegenüber liegende Seitentrakt, der früher als bäuerliches Nebengebäude genutzt wurde. Im Hauptgebäude ist die im Erdgeschoss liegende Wohnung nur mit erheblichem Sanierungsaufwand wiederherzustellen.

Die Umnutzung des Steinneuer Hofes zu einem Bürgerzentrum erfordert einen aus öffentlichen Mitteln zu bestreitenden Bau-, Herstellungs- und Betriebsaufwand in Millionenhöhe. Eine erste Kosteneinschätzung der Gebäudewirtschaft beläuft sich alleine für bauliche Instandsetzung auf ein Volumen von 3,5 bis 4 Millionen Euro. Nach Berechnungen der Gebäudewirtschaft könnten in den einzelnen Teilen der Anlage etwa 2.100 m² Nutzfläche hergestellt werden. Dieses Raumangebot wäre für ein Bürgerzentrum ausreichend. Eine Klärung, ob Mittel des Landes NRW für eine Umnutzung zur Verfügung stehen können, steht noch aus.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Planungsrechtliche Grundlage für eine künftige Umnutzung ist daher § 35 BauGB. Unverzichtbar als wirtschaftliches Standbein ist die Erteilung der Genehmigung für eine gastronomische Nutzung in Gebäudeteilen und Außenbereichen der Anlage. Die Klärung über die genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten hierzu und die Nutzungsänderung als Bürgerzentrum steht noch aus.

Die Liegenschaft ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Friedhof Steinneuer Hof gekennzeichnet. Infrastrukturell ist dadurch der Steinneuer Hof mit ausreichendem Parkraum für den Individualverkehr ausgestattet. Angeschlossen ist der Steinneuer Hof an das Busnetz der KVB. Allerdings bedient die Linie 131 (Sürth – Sülz) mit maximal 3 Taktungen pro Stunden die Anfahrtsstelle Steinneuer Hof nur in der Zeit zwischen 6 und 20 Uhr.

Der Standort erfüllt nach erfolgter Prüfung die für die Planung eines bezirklich ausgerichteten Bürgerzentrums notwendigen Kriterien in Bezug auf Sicherheit für die Besucher / Sicherheit des Umfelds, Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit, vertretbarer Herstellungsaufwand und bau- und genehmigungsrechtliche Zustimmung nicht im erforderlichen Umfang.

Als Kriterien für eine Entscheidung über die Eignung des Steinneuer Hof wurden in einem Ortstermin unter Beteiligung von Mitgliedern des Arbeitskreises Südwest und der Verwaltung die folgenden Aspekte intensiv beleuchtet:

Für den Steinneuer Hof sprechen:

- Konzeption und Planung sind unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgt.
- Es besteht Bereitschaft des Arbeitskreises Südwest, sich in der Trägerfrage zu engagieren.

Dagegen sprechen:

- Der Bauzustand des Steinneuer Hofes ist desolat. Daher ist das Kriterium „vertretbarer Herstellungsaufwand“ nicht erfüllbar.
- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist nur per Bus und nur in den Tagesstunden gewährleistet.
- Die Kriterien „Sicherheit für die Besucher“ und „Sicherheit des Umfeldes“ sind nicht erfüllt.

- Das Kriterium „Erreichbarkeit für die Stadtbezirkbewohner“ ist nicht erfüllt (zu Fuß aufgrund der abgelegenen Lage, ÖPNV aufgrund nicht vorhandener Erreichbarkeit per S-Bahn oder Stadtbahn).
- Das Kriterium „genehmigungsrechtliche Voraussetzungen für Gastronomie und teilgewerbliche Nutzung“ ist nicht erfüllt.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.