

4. Februar 2016

Renate Siegel

361 89404

Lfd. Nr. 51/16

**Vorlage für die Sitzung der städtischen Deputation
für Soziales, Jugend und Integration
am 11. Februar 2016**

**Quartierszentrum Huckelriede: Beauftragung des Martinsclub (mc) mit dem Betrieb
des Quartierszentrums - Absicherung des Mietrisikos**

A. Problem

Die Gewoba plant in Huckelriede am Niedersachsendamm den Neubau von Wohnungen, sowohl im Sozialen Wohnungsbau als auch frei vermietbare Wohnungen und Wohnungen speziell für Menschen mit Behinderungen.

Insgesamt entstehen 47 Wohnungen. In diesen Wohnkomplex werden im Erdgeschoss zudem eine Kita, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen, eine Stadtteilküche, Büros für Pflegedienstleistungen (mc), Soziale Beratungen, wie z. B. Frühberatung (SOS Kinder- und Jugendhilfen), Elternbildung, Haus der Familie (AfSD) und Quartiersmanagement gebaut. Darüber hinaus entstehen im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum sowie zwei Seminarräume, in denen Gruppenangebote stattfinden werden. Der Erdgeschossbereich hat - mit Ausnahme der Kita und der Wohngemeinschaft – die Funktion eines Quartierszentrums, das niedrighschwellige vielfältige Angebote für die Bewohner/-innen des Wohnquartieres vorhält, um deren Lebenslagen zu verbessern. Solche Quartierszentren wurden bereits in vielen sog. WiN-Gebieten eingerichtet. Huckelriede ist ebenfalls ein WiN-Gebiet, in dem zugleich umfassend saniert wird.

Der Martinsclub wird – aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung – Hauptmieter aller Erdgeschossflächen, mit Ausnahme des Kitabereiches, und vermietet an die weiteren Mieter unter. Die Mietdauer beträgt zunächst 10 Jahre.

Ein Mietrisiko besteht insbesondere für die beiden Seminarräume und den Mehrzweckraum. Hierfür gibt es zwar diverse Nutzungen wie z.B. Elternbildungsangebote, Eltern-Kind-Gruppen, WiN- und LOS-Angebote, Kitanutzungen, Restaurantangebote und mietfreie Nutzungen von Bewohner/-innen, ebenso wie weitere private Vermietungen. Insgesamt gesehen muss der Martinsclub diese Flächen bewirtschaften mit dem Ziel eine Kostenneutralität herzustellen. Mit dieser besonderen Konstellation von Angeboten und dem Ansatz wird Neuland betreten. Für den Fall, dass sich die Kostenneutralität nicht herstellen lässt, benötigt der Martinsclub eine Risikoabsicherung.

B. Lösung

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport beauftragt den Martinsclub mit dem Betrieb des Quartierszentrums für die Dauer der Mietlaufzeit von 10 Jahren. Zudem erfolgt die Zusage der Absicherung eines Mietrisikos im Jahr 2016 in Höhe von bis zu

10.000,-- € (aufgrund einer Betriebsaufnahme frühestens ab Mitte 2016) und in den Jahren 2017 bis 2025 in Höhe von jeweils bis zu 20.000,-- €. Der Martinsclub verpflichtet sich möglichst kostenneutral zu wirtschaften. Zwischenzeitliche Prüfungen sind vorgesehen.

C. Alternativen

Keine, der Betrieb dieses umfassenden Konzeptes und Angebotes erfordert ein Mietmanagement. Mietrisiken können nicht ausschließlich beim Betreiber verbleiben, da das eine Nutzung ausschließen würde.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Mietrisikosumme beträgt maximal 190.000 € für die Zeit von 2016 bis 2025..

Genderbezogene Auswirkungen ergeben sich nicht.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen ist eingeleitet.

F. Beschlussvorschlag

1. Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration stimmt der Mietrisikoabsicherung für den Betrieb des Quartierszentrum Huckelriede in Höhe von bis zu 190.000 € zu.
2. Sie bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Anlagen

Leistungsbeschreibung

Quartierszentrum Huckelriede

Im Rahmen einer Beauftragung des Martinsclub Bremen e.V. von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport für den Betrieb des Quartierszentrum Huckelriede am Niedersachsendamm wird folgende Leistungsbeschreibung zur Grundlage gemacht. Das Quartierszentrum besteht aus den in der Anlage und im Mietvertrag von der GEWOBA beschriebenen Räumlichkeiten.

Als Betreiber des Quartierszentrums erfüllt der Martinsclub Bremen e.V. folgende Leistungen:

Konzeption und inhaltliche Entwicklung

- Konkretisierung der inhaltlichen und strukturellen Konzeption des Quartierszentrums unter Beteiligung und Abstimmung mit den Nutzer/-innen innerhalb des Quartierszentrums, insbesondere des Amtes für soziale Dienste, des Trägers der Kita sowie der Frühberater (beide SOS Kinderdorf) und des Martinsclub Bremen e.V. als Betreiber von Wohn- und Betreuungsangeboten für Menschen mit Beeinträchtigungen im Sozialraum.
- Aufbau, Moderation und Erhalt eines Nutzer/innen-Rates, bestehend aus den institutionellen Mietern/-innen des Hauses und Vertretungen von Bewohner/-innen Gruppen
- Formulierung und Abstimmung einer Geschäftsordnung für den Nutzer/innen-Rat.
- Im Nutzer/innen-Rat wird ein Konzept entwickelt, das eine kostenlose oder stark subventionierte Nutzung der Räume für bestimmte Zielgruppen (Nachbarn, Bewohner/-innen Huckelriede) ermöglicht. Wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes wird sein, den daraus entstehenden wirtschaftlichen Fehlbetrag im Verhältnis zur Kostenmiete darzustellen und Refinanzierungsmöglichkeiten als deren Voraussetzungen zu suchen.

Betrieb und Management

- Der Martinsclub Bremen e.V. benennt eine/n ständige/n Ansprechpartner/in für das Quartierszentrum
- Der Martinsclub Bremen e.V. baut ein professionelles Raum- und Mietmanagement auf.
- Der Martinsclub Bremen e.V. wird Betreiber und Hauptmieter des Quartierszentrum und vermietet die Büros und Beratungsräume an feste Mieter unter. In der Planung des Quartierszentrum wurden als feste Untermieter der Verein „SOS Kinderdorf e.V.“ sowie das „Amt für Soziale Dienste genannt. Weiterhin werden die Gruppenräume sowie das Foyer zeitweise von der außerhalb des Quartierszentrum befindlichen Stadtteilküche sowie der Kita untervermietet. Diese Mieter haben Vorrang vor externen Mieter und Nutzer.
- Die beiden Seminarräume werden anteilig durch die Mieter/-innen genutzt.
- Die Vermietung der Büroräume sowie der Gruppen- und Seminarräume erfolgt auf der Grundlage aller mit dem Betrieb des Quartierszentrums verbundenen Kosten, insbesondere mit der Verteilung der Miet- und Betriebskosten der Wegefächern. Der Verteilungsschlüssel wurde mit SJFIS abgestimmt.

- Das Quartierszentrum hat an Werktagen mindestens von 8.00 bis 17.00 Uhr geöffnet. Weitere Öffnungszeiten nach Bedarf.
- Alle Mieter des Quartierszentrums sowie die Kita und der Martinsclub Bremen e.V. haben zeitlich unbegrenzten Zugang zu ihren Räumlichkeiten durch das Quartierszentrum.
- Der Martinsclub Bremen e.V. stellt das gesamte Raum- und Mietmanagement inklusive jährlicher Nebenkostenabrechnungen sicher. Dazu kann er sich spezifischer Dienstleister bedienen.
- Der Martinsclub Bremen e.V. beauftragt die Reinigung des Quartierszentrums oder stellt diese mit eigenen Mitarbeiter/innen sicher. Weiterhin werden die Hausmeisterdienste des Eigentümers sowie externe Handwerksfirmen für notwendige Reparaturen und Instandhaltungen beauftragt und über die Nebenkosten berechnet.

Kurzkonzept

Quartierszentrum Huckelriede

Das Quartierzentrum Huckelriede bietet ein Raum- und Beratungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung.

Das Quartierzentrum umfasst zwei Seminarräume á ca. 60 m², ein Mehrzweckraum mit 120 m², 5 Büros für Beratungsangebote, Sanitär-, Lager- und Verkehrsflächen mit integrierten Warte- und Aufenthaltsflächen.

Als Betreiber ist der Martinsclub Bremen e.V. vorgesehen. Folgende langfristige Nutzer/-innen der Büros sind geplant: SOS Kinderdorf e.V. (Frühberatung), Quartiermanager (Amt für soziale Dienste), Haus der Familie (Amt für Soziale Dienste).

Die **Seminarräume und der Mehrzweckraum werden** von den Nutzern/-innen des Quartierszentrums Huckelriede vorrangig und stundenweise genutzt. Sie sind ebenfalls für die temporäre Nutzung als Spiel- und Bewegungsräume vorgesehen.

Darüber hinaus können die Seminarräume als Seminar- und Tagungsräume im Rahmen des Raum- und Veranstaltungsmanagements des Quartierszentrums von externen Gästen genutzt werden. Dabei ist auf die Einhaltung der Nutzungszwecke ebenso wie auf die angemessenen Inhalte der dann dort stattfindenden Veranstaltungen zu achten.

Die beiden **Seminarräume** werden anteilig durch die Mieter/-innen genutzt.

Der **Mehrzweckraum** soll vorrangig als Veranstaltungs- und Gastraum der Stadtteilküche genutzt werden. Auch hier sind die Organisationen innerhalb des Quartierzentrums Huckelriede, aber auch ortsansässige Organisationen und Betriebe sowie Bewohner/innen des Stadtteils und der Beirat die vorrangigen Nutzer des Raumes. Im Mehrzweckraum sind Sitzungen der Beiräte und Stadtteilgruppen, Kinderfeste und Elternversammlungen geplant. Im Hinblick auf ein effektives Raummanagement soll der Mehrzweckraum ausschließlich für Einzelveranstaltungen (nicht für langfristig geplante regelmäßige Veranstaltungen z.B. Wochenkurse der VHS) genutzt werden. Die maximale Besucherzahl ist auf 99 begrenzt.

Die regelmäßige Nutzung des Mehrzweckraumes erfolgt als Gastraum der Stadtteilküche zur Einnahme des Mittagstisches und für Abendveranstaltungen. Für den regelmäßigen Mittagstisch sowie die gastronomische Abendnutzung werden ca. im Durchschnitt ca. 50 Gäste erwartet.

Die Kosten für den Unterhalt, der Reinigung und der Ausstattung der Verkehrs- und Wegeflächen sowie die Sanitäreinrichtungen werden von allen Nutzern des Quartierzentrums sowie der Kita und des Martinsclub Bremen e.V. (Wohnen) nach dem vereinbarten Schlüssel getragen. Diese notwendigen Arbeiten werden seitens des Raummanagements sichergestellt.

Das Quartierzentrum wird personell mit einem Raum- und Veranstaltungsmanagement ausgestattet. Ein/e Mitarbeiter/in wird sowohl den ordnungsgemäßen Betrieb des Quartierzentrums, sowie die Vermietung und Nutzung der Räumlichkeiten sicherstellen.

Das Quartierzentrum soll durch die Mitarbeiter/innen ein Gesicht erhalten und die Wertigkeit des Raumangebotes steigern. Für Nutzer und Bürger wird das Quartierszentrum Huckelriede attraktiver, wenn entsprechende Ansprechpartner präsent sind. Das Management soll dar-

über hinaus aktiv Kooperationen und Gemeinschaftsprojekte innerhalb des Hauses sowie zum Stadtteil organisieren.

Die Konkretisierung der Leistungen sowie die Beschreibung der Qualität wird in einer Leistungsvereinbarung ggf. im Rahmen des Auftrages schriftlich fixiert.

Kurzkonzept

Stadtteilküche Huckelriede

Der Betrieb der Stadtteilküche Huckelriede soll dem Quartierzentrum und dem Stadtteil als Besucher- und Nutzermagnet dienen. Der Stadtteil Huckelriede gilt als strukturschwach und besitzt nur eine gering ausgeprägte Infrastruktur. Aus diesem Grund soll das Quartierzentrum ein attraktives aber auch preislich angemessenes gastronomisches Angebot erhalten.

Der Charakter des Essensangebotes orientiert sich an den Maßstäben einer gesunden, biologisch ausgerichteten, mit frischen Zutaten zubereiteten Stadtteilküche. Das bedeutet, dass ein täglicher Mittagstisch im unteren Preissegment und eine kleine, wechselnde Speisekarte sowie ein Kuchen-, Dessert- und Getränkeangebot vorgehalten wird. In den Abendstunden sowie am Wochenende soll ebenfalls ein Speise- und Getränkeangebot (auch alkoholisch) vorgehalten werden. Im Regelangebot sollen täglich ca. 120-200 Essen zubereitet und ausgegeben werden.

Zusätzlich zum Regelangebot sind der Mehrzweckraum sowie die Seminarräume durch die Stadtteilküche gastronomisch zu versorgen. Nutzern wird ein umfassender Service im Bereich der Verpflegung und Getränkeversorgung geboten.

Ein Cateringangebot wird ebenfalls die Auslastung der Küche sicherstellen.

Die im Haus ansässige Kita mit 80 Kindern wird durch die Stadtteilküche mit hochwertigen frisch zubereiteten Speisen versorgt. Es soll eine enge Kooperation der Kita und der Küche gepflegt werden. Die Kinder sollen durch die räumliche Nähe und die Offenheit der Küche einen intensiven sinnlichen Zugang zu den Speisen und Produkten erhalten. Das Thema Ernährung wird konzeptioneller Bestandteil der pädagogischen Arbeit der Kita.

Eltern sollen in der Bringe- und Abholsituation im Foyer ebenfalls auf das gastronomische Angebot zurückgreifen können. Der Café- und Bistrobetrieb wird zwischen 10.00 und 18.00 Uhr stattfinden.

Ein weiteres Zusatzangebot der Stadtteilküche werden regelmäßige hochwertige gastronomische und kulturelle Veranstaltungen sein. Sie sorgen dafür, dass das Quartierszentrum ein attraktiver Ort mit einer hohen Aufenthaltsqualität werden wird. Die Veranstaltungen werden in Kooperation mit lokalen und/oder stadtteilorientierten Partnern wie Zirkusschule Jokes, Schwankhalle, tanzbar oder andere umgesetzt. Hier greift der Martinsclub Bremen e.V. auf sein umfangreiches sozialraumorientiertes Netzwerk zurück. Bei diesen Gelegenheiten werden ca. 50 Gäste pro Abend erwartet.

Die Wertigkeit der Stadtteilküche wird durch bekannte Persönlichkeiten im Gastronomiebereich erreicht. Die renommierte Köchin (buten un binnen) und Gastronomin (Restaurant Jon-Luk) Frau Luka Lübke wird die Stadtteilküche und die damit verbundenen Aktivitäten gestalten und verantworten.

Der gesamte Küchenbetrieb sowie der Service wird als Integrationsbetrieb organisiert, in dem mindestens 40% der Mitarbeiter/innen als schwerbehindert eingestuft sind. Insgesamt werden in dem Küchenbetrieb zwischen 5 und 12 Mitarbeiter/innen mit unterschiedlichen

Stundenumfängen beschäftigt werden. Pro Schicht werden in der Küche und Funktionsräumen maximal 5 Mitarbeiter/innen anwesend sein.

Der Integrationsbetrieb setzt nicht voraus, dass die Küche als Lehrküche ausgestattet sein muss. Es ist ausschließlich mit einer intensiven praktischen Anleitung der dort beschäftigten Mitarbeiter/innen zu rechnen.

Neben den finanziellen Unterstützungsformen, die die Gründung eines Integrationsbetriebs mit sich bringt, werden hier ebenfalls die im Landesteilhabepan formulierten Möglichkeiten des „Budgets für Arbeit“ genutzt.