

26.10.2015

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Tel. Nr. 361-95074
Regina Sommer

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen,
Integration und Sport

Tel. Nr. 361-89404
Renate Siegel

Vorlage Nr. 21/15

für die Sitzung der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration
am 03. November 2015

und

Vorlage Nr. 19/46 (S)

für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie, und Landwirtschaft
am 05. November 2015

Quartiers- und Familienzentrums MOBILE im Stadterneuerungsgebiet Hemelingen: Ausbau des Küchen- und Cafébetriebes

Einsatz des „Zuwandererfonds“ aus dem Programm „Soziale Stadt“

A. Sachdarstellung

Der Bund hat den Ländern im Jahr 2014 erst- und einmalig die Möglichkeit eröffnet, aus dem Programm „Soziale Stadt“ einen Zuwandererfonds für Bereiche zur Verfügung zu stellen, die besonders vom Zuzug aus anderen EU-Mitgliedstaaten (insb. aus EU10- und EU2-Staaten) betroffen und mit erheblichen Integrationsbedarfen im Hinblick auf die Neuzuwanderer konfrontiert sind¹. Gemäß Art. 2 Abs. 4 der VV 2014 können die Länder erstmalig bis zu 15 % ihrer Bundesfinanzhilfen dieses Programms (Zuwandererfonds) zu einem jeweiligen Bundes- und Landesanteil von bis zu 45 % der förderfähigen Kosten einsetzen².

Die Rolle des Quartierszentrums MOBILE im Ortsteil Hemelingen

Das Quartierszentrum MOBILE mit dem Küchenbetrieb Café MOBILE liegt im sozial benachteiligten Ortsteil Hemelingen, der mit den Förderprogrammen Soziale Stadt, Wohnen in Nachbarschaften (WiN) und Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS) unterstützt und gefördert wird. Das Quartierszentrum MOBILE erfüllt im Schwerpunktf rdergebiet Hinter den Ellern mit seiner Angebotsstruktur eine wichtige Rolle:

Es stellt eine zentrale Anlaufstelle - insbesondere für Familien - vor Ort dar. Die beträchtlichen Besucherfrequenzen und die stark nachgefragten Angebote zeigen sowohl den hohen Bedarf als auch die ausgesprochen gute Akzeptanz unter den Bürger/innen verschiedener

¹ S. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014, Artikel 2 Abs. 4 Vorlage Senat zum Landesprogramm 2014, S. 1 Abs. 5

² Vorlage Senat zum Landesprogramm 2014, S. 1 Abs. 5

Kulturen des Fördergebietes auf. Die hohe Träger- und Vereinsdichte im MOBILE ermöglicht eine schnelle unbürokratische Kooperation und Vernetzung zugunsten der Bewohner/innen des Quartiers.

Neben den im WiN-Quartier Hemelingen bestehenden Herausforderungen mit erheblicher Armut, Arbeitslosigkeit, niedrigem deutschen Sprachstandsniveau, niedrigen Bildungsabschlüssen, hohem Kinderreichtum, einem weit überdurchschnittlichen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund u.a. hat der Ortsteil Hemelingen die höchste Zuwanderungsrate von Menschen aus den sog. EU 2-Ländern (Bulgarien und Rumänien) in ganz Bremen (17,2 %, Stand 2014).

Eine im Stadtteil Hemelingen nicht unerhebliche Teilgruppe dieser Zuwandernden ist oft aufgrund der schwierigen ökonomischen Bedingungen in ihren Herkunftsländern oder aufgrund von Diskriminierungserfahrungen nach Deutschland gekommen. Aufgrund des EU-Rechtes (Arbeitnehmerfreizügigkeit) können sie zur Arbeitsaufnahme einreisen. Oftmals können diese Zuwanderer aufgrund geringer und/oder fehlender schulischer und beruflicher Ausbildungen und Abschlüsse keine dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Tätigkeiten aufnehmen und versuchen daher, sich z.B. mit Gewerbe, Betteln und Tagelöhneri über Wasser zu halten. Der Kindergeldbezug ist oft das einzige kontinuierliche Einkommen. Teilweise kann daher von einer extrem schwierigen und existenziell bedrohlichen Lebenssituation ausgegangen werden.

Hinzu kommen weiter steigende Flüchtlingszahlen in den sich im Stadtteil befindenden Übergangwohnheimen sowie Notunterkünften, die aktuell eingerichtet werden. Die Anforderungen an das MOBILE als Treffpunkt und der Bedarf an sozialen Dienstleistungen steigt daher immens.

Diese Lebenssituation spiegelt sich in der Besucherzusammensetzung und den Besucherzahlen des MOBILE wider. Insbesondere die kostengünstige Mittagessenversorgung wird verstärkt von dieser Personengruppe angenommen, aber auch alle sozialen, der Stabilisierung dienenden Dienstleistungsangebote des Quartierszentrums.

Im Quartierszentrum werden niedrigschwellige bedarfsgerechte Angebote entwickelt und umgesetzt. Soziale Teilhabe zu ermöglichen, ist das Ziel aller Angebote. Im MOBILE findet daher insbesondere Integrationsarbeit statt. Da viele Träger und Vereine unter einem Dach zusammen arbeiten, ist eine flexible bedarfsorientierte Angebotsentwicklung möglich. Zudem gibt es eine fachkompetente Beratung zu weiterführenden Hilfen in familiären Angelegenheiten jeglicher Art sowie diverse Selbsthilfegruppen. Über 1.200 Menschen pro Woche nehmen durchschnittlich an den verschiedenen Angeboten im Haus teil.

Durch die besonderen Synergieeffekte von Trägern und Angebotsstrukturen hat sich das MOBILE von einem Familienzentrum zu einem generationsübergreifenden und interkulturellen Quartierszentrum entwickelt.

Gebäude und Entwicklung

Das seit 2005 bestehende Familien- und Quartierszentrum wurde im Rahmen des EFRE (Ziel-2-Programm) innerhalb des Schwerpunktes „Städtische Problemgebiete“ in Hemelingen umgesetzt.

Das ein- bis zweigeschossige Gebäude ist eine multifunktionale Einrichtung. Es gibt verschiedene Gruppen-, Beratungs- und Büroräume.

Verschiedenste Einrichtungen bieten ihre Dienstleistungen im MOBILE an, wie z.B.

- Koordinationsstelle Familienzentrum Mobile und Haus der Familie, Amt für Soziale Dienste,
- Frühberatungsstelle Haus der Familie, Amt für Soziale Dienste,
- Kinder- und Jugendärztlicher Dienst, Gesundheitsamt,
- KiTa-Treff, KiTA Bremen und Bürgerinitiative Hemelingen Ost e.V,

- Nachbarschaftsbörse Hemelingen und MoKi (Mobile und flexible Kinderbetreuung), Freundeskreis Haus der Familie e.V.
- St. Petri Kinder- und Jugendhilfe,
- PiB, Pflegekinder in Bremen
- Forum ältere Menschen Bremen e.V.
- ASB-Café-Betrieb.

Die Räumlichkeiten sind bezüglich der erforderlichen Bandbreite der Angebote und der Quantität der Nachfrage mittlerweile nicht mehr ausreichend. Daher wurde in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sowie der Deputations-sitzung für Soziales, Kinder und Jugend am 05.06.2014 der Ausbau des Quartierszentrums durch die Aufstockung mit einem zweiten Geschoss beschlossen, um weitere Angebote stattfinden lassen zu können.

Zu dem gestiegenen Raumbedarf durch stärkere Besucherzahlen ergibt sich parallel auch eine erhöhte Nachfrage nach Mittagessenversorgung von den Besuchern/innen des QZ. Hinzu kommen stets neue Anfragen von Menschen und Einrichtungen aus dem Quartier, die derzeit nicht angenommen werden können. Aufgrund dieser Entwicklung und einer erwartbaren weiteren Zunahme der Nachfrage aufgrund weiterer EU2-Zuwanderung und Flüchtlingen, die sich im Ortsteil ansiedeln, ist die vorhandene Küche nicht mehr ausreichend. Das Mittagessenangebot ist jedoch notwendig als niedrigschwelliges Angebot, um in dessen Rahmen auch auf andere stabilisierende Dienstleistungen hinzuweisen. Das „Café MOBILE“ ist ein wichtiger neutraler Treffpunkt innerhalb des Quartierszentrums MOBILE. Menschen aus verschiedenen Kulturen und mit unterschiedlicher religiöser Ausrichtung treffen generationsübergreifend beim gemeinsamen Mittagessen oder bei Veranstaltungen zusammen. Das gemeinsame Essen wirkt zunehmender Isolation von einzelnen Menschen (z.B. Ältere), aber auch der Isolation ganzer Gruppen entgegen.

Der Küchenbetrieb wurde 2005 als Lehrküche eingerichtet und ist zurzeit auf die Fertigstellung von 20-30 Essen ausgelegt. Durchschnittlich nehmen jedoch inzwischen 35-45 Menschen am Mittagstisch teil. Nachgefragt werden allerdings aktuell 50-65 Essen, so dass täglich ca. 20 Nachfragen nicht berücksichtigt werden können.

B. Lösung

Erweiterung des Küchen- und Cafébetriebes im MOBILE

Zusätzliche Bedarfe werden auf Quartiersebene vor dem Hintergrund der Zuwanderung v.a. aus den sogenannten EU 2-Ländern, dem demographischen Wandel und der Mittagessenversorgung für Kinder außerhalb von Schule und Kindergarten festgestellt (das „Kids-Menü“ im Café MOBILE wurde daher schon für diese Zielgruppe eingeführt). Vor dem Hintergrund von weiteren Zuzügen aus EU2-/EU10-Ländern und anderen Zuwanderungs- gebieten sowie der Situation, dass Hemelingen zu den stark benachteiligten Ortsteilen in Bremen mit einer hohen Kinderarmut gehört, muss jetzt davon ausgegangen werden, dass zeitnah 100-120 Essen für die oben benannten Zielgruppen erforderlich sind. Für zukünftige weitere Bedarfe ist die Kapazität der Küche für bis zu 150 Essen pro Tag ausgelegt.

Inzwischen ist auch der Flüchtlingszuzug für das Quartierszentrum deutlich merkbar. Mit dem „Mobile“ bestehen gut eingeführte, stabilisierende Strukturen in einem Quartier, das jetzt jedoch dringenden Erweiterungsbedarf hat, um seine Rolle als „Integrationsort“ weiterhin wahrnehmen zu können.

Beschäftigung und Integration

Im Cafébetrieb werden Küchen- und Servicearbeitsplätze für langzeitarbeitslose Menschen mit häufig mehrfachen Vermittlungshemmnissen (schlechter oder fehlender Schulabschluss, mangelnde Sprachkenntnisse, keine Fachausbildung, psychische Erkrankungen, Behinderungen etc.) angeboten und fachlich qualifiziert angeleitet.

Diese sehr niedrigschwelligen, öffentlich geförderten Arbeitsplätze, die von der DEHOGA (Dt. Hotel- und Gaststättenverband) mit einer Unbedenklichkeitsbescheinigung versehen wurden, sollen im Rahmen des Beschäftigungsprojektes den einzelnen Mitarbeiter/innen Halt und Stabilität geben (mit positiven Effekten für deren Familien) und ihnen häufig eine erstmalige Erfahrung der persönlichen Entwicklung ermöglichen. Insbesondere zugewanderten Sinti- und Roma-Frauen fehlt es aufgrund oben genannter mangelnder Qualifikation häufig an Möglichkeiten, einen Arbeitsplatz auf dem ersten Arbeitsmarkt zu erlangen. Auch sie werden in diesem Rahmen gefördert.

Technische Umbauerfordernisse

Das Familienzentrum Mobile verfügt, wie bereits beschrieben, lediglich über eine Lehrküche, die maximal 30 Mittagessen ausgeben kann und darf. Diese Konzeption basierte auf der ursprünglichen Ausrichtung des Gebäudes. Die nun erkannte notwendige Ausweitung des Essensangebotes erfordert nicht nur technische Erneuerungen, sondern eine grundsätzlich andere Infrastruktur der Nebenräume:

Es sind Vorbereitungsbereiche, Lagermöglichkeiten und Kühlräume zu integrieren. Die gesamten Flächen der Küche, der Nebenbereiche und der Sozialräume werden reorganisiert und neu strukturiert. Die Unterbringung einer solchen Versorgungsküche innerhalb der bestehenden Gebäudehülle gelingt nur dann, wenn Flächen, die derzeit als Aufenthalts- und Umkleidebereiche dienen, als dafür notwendige Nebenräume einbezogen werden. Die vorhandene Statik des Gebäudes erlaubt den vollständigen Austausch aller Innenwände im EG. Diese technische Voraussetzung macht die notwendigen Umbauten letztendlich erst möglich und wirtschaftlich tragfähig.

Die notwendige größere Lüftungsanlage kann im vorhandenen Nebenraum platziert werden. Die internen Leitungswege zu diesem neuen Technikbereich erfordern im Innenausbau umfangreiche Eingriffe an Decken und Innenwänden.

Im Bereich der neuen Anlieferzone, der Lagerflächen und der neu zu installierenden Kühlzelle müssen alle Bodenaufbauten vollständig neu erstellt werden. Die Neuorganisation der Versorgungsküche erfordert einen neuen Bodenaufbau und die Installation einer Hygieneschleuse. Im gesamten Umbaubereich müssen neue Decken und Anstriche realisiert werden.

Zusammen mit der Beschreibung der technischen Eingriffe wird deutlich erkennbar, dass die Neuorganisation der Küche eine vollständige technische Reorganisation dieses Teilbereiches des Gebäudes erfordert.

Der Einsatz ist wirtschaftlich und technisch sinnvoll realisierbar, da das Gebäude statisch flexibel, d.h. auf Veränderungen ausgerichtet realisiert worden ist.

Folgende gravierende Änderungen sind durch die Nutzungsänderung von einer Lehrküche zur Produktionsküche erforderlich (Detailliste s. Anlage):

- Gemäß VDI 2052 – Einbau einer Zu- und Abluftanlage
- Gemäß DIN 1986-100 – Einbau eines Fettabscheiders
- Gemäß LMTVet – Trennung rein/unrein – d.h. Spülküche und Produktionsküche sind zu trennen
- Gemäß Nutzungsänderung – es sind räumliche Veränderungen erforderlich (z.B. Lagergrößen).

Bedeutung des Projektes für das Stadterneuerungsgebiet Hemelingen

Insgesamt trägt diese Maßnahme zur Verbesserung der Infrastruktur für stabilisierende Dienstleistungen sowie zu einer Aufwertung Hemelings bei.

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Hemelingen belegt, dass das MOBILE mit seinem Küchenbetrieb und seiner Träger- und Angebotsstruktur gleich mehrfach die vorhandenen Problemlagen des Quartiers aufgreift. Zu diesen zählen:

- Gesundheit / Krankheit
- Armut / Arbeitslosigkeit
- Interkulturelle Problemlagen
- Infrastruktur (sozial/ kulturell/ Verkehr)
- nicht ganzheitlich betrachtete Entwicklung von Kindern und Jugendlichen,
- Bildung

Die Küchenerweiterung und das dadurch gemeinsam mögliche Essen dienen als Rahmen für interkulturelle und altersübergreifende Integration. Zudem hat die Küchenerweiterung in Bezug auf die zahlenmäßig noch nicht absehbare Zuwanderung und der Eingliederung von Neubürger/innen einen hohen Stellenwert im WiN-Quartier.

C. Alternativen

Alternativen wurden im Rahmen einer Standortanalyse geprüft (Anbau bzw. Standortverlagerung) und werden nicht empfohlen.

D. Beteiligung/Abstimmung

Das Vorhaben ist abgestimmt mit dem Quartiersmanagement Hemelingen und dem Ortsamt Hemelingen. Dem Beirat wurde das Projekt am 08.10.2015 vorgestellt, der Beschluss liegt vor.

Als wichtige Integrations- und Anlaufstelle wurde für die Projekte „Ausbau des Küchen- und Cafébetriebes“, sowie „Aufstockung MOBILE“ durch die Senatorin für Finanzen eine Verfahrensvereinfachung genehmigt. Entsprechend dem Senatsbeschluss vom 07.07.2015 – Notmaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Stadtgemeinde Bremen – Zur Verfahrensvereinfachung bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften – können die Bauvorhaben in einem beschleunigten Verfahren umgesetzt werden.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Voraussichtlich erforderliche investive Mittel: Gesamtsumme ca. 480.000 € (brutto):

Mittelherkunft	Summe
SUBV: Soziale Stadt (Zuwandererfonds)	402.000 €
AfSD (je 39.000 € in 2016 und 2017)	78.000 €
Gesamtsumme	480.000 €

Übersicht differenziert nach Gemeinde- und Bundesmittel:

Mittelherkunft	Summe
1. Bundesmittel aus dem Zuwandererfonds (45 %)	212.000 €
2. Bundesmittel Soziale Stadt (1/3)	2.962 €
3. Gemeindemittel AfSD	78.000 €
4. Gemeindemittel Soziale Stadt SUBV	187.038 €
Gesamtkosten	480.000 €

Die Mittel (SUBV) stehen auf der Haushaltsstelle 3696/892 60-0 (Zuschüsse an Dritte für das Programm Soziale Stadt) aus Anschlägen 2015 sowie Bundesmittelabrufen zur Verfügung. Die Mittel des AfSD stehen auf der Haushaltsstelle 3490/700 00-4 zur Verfügung.

Am 10.09.2015 hat der Senat sofortige Bewirtschaftungsmaßnahmen nach § 41 Landeshaushaltsordnung beschlossen. Es sind jedoch - entsprechend der Detailregelung unter Pkt. 4 - stadtteilbezogene Maßnahmen der Programme WIN, Städtebauförderung und soziale Stadt ausgenommen.

Die Umsetzung der Maßnahme verursacht keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Haushalt des Amtes für Soziale Dienste.

Genderprüfung

Die Förderung von Quartierszentren erfolgt geschlechtsneutral. Die Angebote des Quartierszentrums stehen grundsätzlich Männern und Frauen gleichermaßen zur Verfügung. Ein Schwerpunkt der Arbeit des Mobile bezieht sich auf Familienarbeit. Zu erwarten ist daher für diese Angebote eine höhere Frequentierung von Frauen.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Für eine Entscheidungsvorlage werden in der Regel verschiedene Planungs-Varianten einander gegenübergestellt, wobei die wirtschaftlichere Variante den Zuschlag erhält.

Im Falle des Ausbaus des Küchenbetriebes handelt es sich nicht um eine Erweiterung im baulichen Sinne, sondern um die Umwandlung einer Lehrküche hin zu einer Produktionsküche, die sich dem erweiterten Bedarf im Stadtteil anpasst. So werden anstatt aktuell 20/30 Essen zukünftig bis zu 150 Essen am Tag bereitgestellt werden können. Die Mahlzeiten, die durchschnittlich im MOBILE abgerufen werden (prognostiziert 40-50), werden ergänzt durch die Belieferung an Schulbetriebe im Stadtteil (oder auch mögliche Flüchtlingsunterkünfte).

Die jetzige Küche hat den Stand einer Lehrküche. Es müssen diverse Umbau-, vor allem aber technische Installationsarbeiten durchgeführt werden, um den erweiterten Nutzungsbedarf zu ermöglichen.

Für die Küchenerweiterung gibt es keine Variantenbetrachtung. Eine Alternative zum Umbau bzw. zur Aufrüstung der bestehenden Küchenanlagen gibt es nicht, da der Standort im Quartierszentrum, mit angegliedertem Cafébetrieb, zwingend ist. Ein Neubau an einem anderen Ort, würde die Nutzungsansprüche des QZ nicht erfüllen. Es werden nur notwendige Maßnahmen entsprechend der Anforderungsprofile einer Produktionsküche durchgeführt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben.

F. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration nimmt die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahme und der Finanzierung zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahme und der Finanzierung zu.

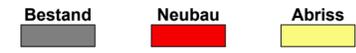
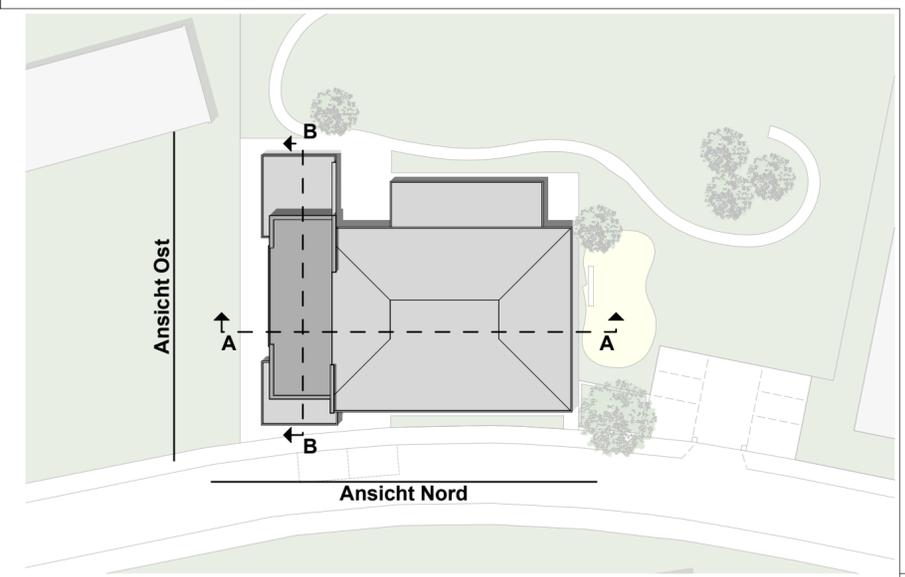
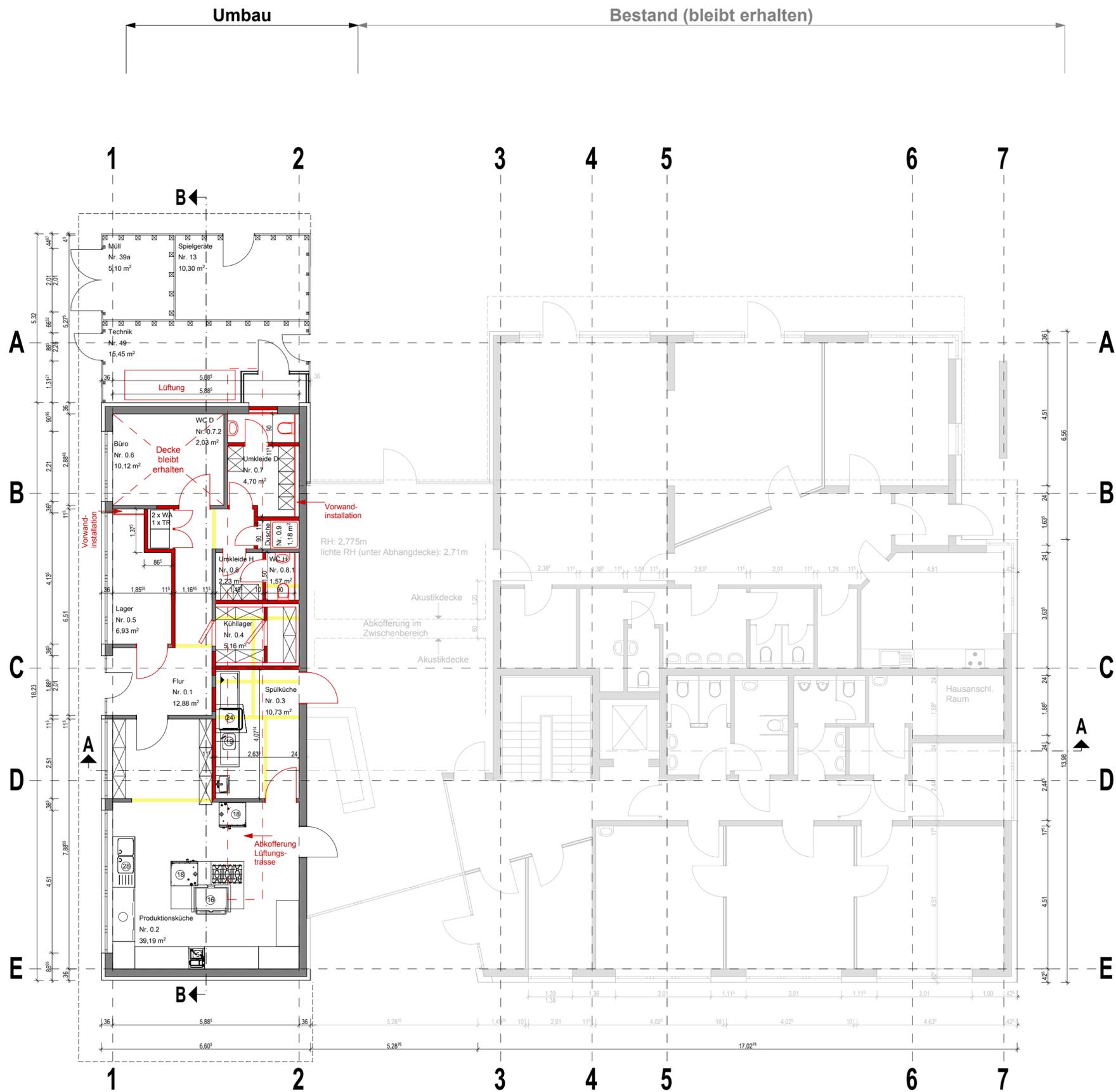
Anlagen:

- 1 Beschreibung für die technische Umrüstung
- 2 Planunterlagen: Grundriss Erdgeschoss, Ansicht Küche, Lageplan
- 3 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- 4 Kostenberechnung nach DIN 276

Anlage 1

Beschreibung für die technische Umrüstung der Küche auf ca. 150 Essen / Tag

- Schutz der jetzigen KÜcheneinrichtung – Auslagerung von Geräten während der Bauzeit (Containerkosten hochbauseitig)
- Einbau eines Fettabscheiders im Erdreich der Nenngröße 4 mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht für die erhöhten Küchen-Kapazitäten
- Verlegung von neuen Abwasser-Grundleitungen (incl. Sohlenschnitt) für die Erweiterung der vorhandenen Küche
- Einbau einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung – Luftleistung ca. 2500 m³/h Auslegung nach VDI 2052 – Aufstellort im jetzigen Außenlagerraum
- Installation eines Kanalsystems für die Lüftungsanlage in der Küche und der neuen Spülküche durch die jetzigen Nebenräume
- Vergrößerung der Brennwerttherme (Heizleistung) zur Versorgung des zusätzlichen Lüftungsgerätes sowie die Installation eines eigenen Heizungs-Regelkreises für die Lüftungsanlage.
- Heizungs-Anschlussleitung aus der Heizzentrale im OG zum geplanten Standort der Lüftungsanlage, Umsetzen/ Ergänzung von Heizkörpern entsprechend neuer Grundrissaufteilung
- Anpassung der Sanitärinstallation Trinkwasser kalt/warm/Zirkulation an die erweiterte KÜcheneinrichtung (Anschlüsse für die neue Platzierung einiger KÜchengeräte, Umstrukturierung der WC-Räume)
- Anpassung der Elektroinstallation an die erweiterte KÜcheneinrichtung – Demontage der alten Leuchten/ Verkabelung, Verlegung der Unterverteilung, Neuinstallation von Leuchten und erweiterten Kücheninstallationen, Umsetzen/ Ergänzung der vorhandenen Beleuchtung.
- Ergänzung von KÜcheneinrichtungen – zusätzlicher 6'er Kombidämpfer, Versetzen der Bestandsspülmaschine, Erweiterung der Kühl- und Gefrierkapazitäten
- Regelungstechnik für die erweiterte Heizungstechnik und die neue Lüftungstechnik



Bauherr: FREIE HANSESTADT BREMEN Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen		vertreten durch: IMMOBILIEN BREMEN AÖR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen					
Unterschrift Bauherr/Nutzer:							
Projektsteuerung:		Immobilien Bremen AöR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen					
Maßnahme:		QZ Mobile [Küchen- und Cafeteriaausbau]					
Objekt:		Quartierszentrum Mobile Hemelingen Hinter den Ellern 1 28309 Bremen					
Projekt-Nr.:		IMBN140138					
Gr-Code:	Gr00456	G-Code:	G4692				
Projektleiter IB:		Matthias Foit					
Planungsstand:		ES - Bau					
Planinhalt:		Grundriss EG					
Planung: Hochbau	Architekten BDA Feldschnieders + Kister Pieperstrasse 7 28195 Bremen Tel. 0421 - 17866-0 Fax 0421 - 17866-99	Planung: TGA	Ingenieurbüro Scholz Gebäudetechnik Neue Strasse 5 27283 Verden Tel.: 04231/9653-0 Fax: 04231/9653-19				
Maßstab:	1:100	Blattgröße:	594x420mm=A2				
Datum:	23.09.2015	Gezeichnet:	a.s				
		2_AGR_B0_00_0002--					
Lph	Gewerk	Plantyp	Bauteil	Bauabschnitt	Plannummer	Index	Status
2	A	G R	B 0	0 0	0 0 2	-	-
1	2	3	4	5	6	7	8

Anlage : 3 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage Nr. XXXX (SJFIS) und Vorlage Nr. 19/46 (S) (SUBV)

Datum : 03. November 2015 und 05. November 2015

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Quartiers- und Familienzentrum MOBILE im Stadterneuerungsgebiet Hemelingen:
Ausbau des Küchen- und Cafébetriebes unter
Einsatz des „Zuwandererfonds“ aus dem Programm „Soziale Stadt“

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit betriebswirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1		
2		
n		

Ergebnis

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	n.
----	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1		
2		
n		

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde nicht durchgeführt, weil:

Für eine Entscheidungsvorlage werden in der Regel verschiedene Planungs-Varianten einander gegenübergestellt, wobei die wirtschaftlichere Variante den Zuschlag erhält.
Im Falle des Ausbaus des K uchensbetriebes handelt es sich nicht um eine Erweiterung im baulichen Sinne, sondern um die Umwandlung einer Lehrküche hin zu einer Produktionsküche, die sich dem erweiterten Bedarf im Stadtteil anpasst. So werden anstatt aktuell 20/30 Essen zukünftig bis zu 150 Essen am Tag bereitgestellt werden können. Die Mahlzeiten, die durchschnittlich im MOBILE abgerufen werden (prognostiziert 40-50), werden ergänzt durch die Belieferung an Schulbetriebe im Stadtteil (oder auch mögliche Flüchtlingsunterkünfte). Die jetzige Küche hat den Stand einer Lehrküche. Es müssen diverse Umbau-, vor allem aber technische Installationsarbeiten durchgeführt werden, um den erweiterten Nutzungsbedarf zu ermöglichen. Für die Küchenerweiterung gibt es keine Variantenbetrachtung. Eine Alternative zum Umbau bzw. zur Aufrüstung der bestehenden K uchenanlagen gibt es nicht, da der Standort im Quartierszentrum, mit angegliedertem Cafébetrieb, zwingend ist. Ein Neubau an einem anderen Ort, würde die Nutzungsansprüche des QZ nicht erfüllen. Es werden nur notwendige Maßnahmen entsprechend der Anforderungsprofile einer Produktionsküche durchgeführt. Die Wirtschaftlichkeit ist gegeben.

Immobilien Bremen AÖR

Projektsteuerung

Kostenberechnung

nach DIN 276 (DIN 276-1:2008-12)

Bauvorhaben ¹⁾:

Aufstockung QZ Mobile, Küchen und Cafeteriaausbau

LCode **L10335**

Quartierszentrum Mobile Hemelingen

GCode **G4692**

Hinter den Ellern 1 in 28309 Bremen

Bauherr:

Freie Hansestadt Bremen

Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen

vertreten durch

Immobilien Bremen AÖR

Planung Hochbau:

Architekten BDA Feldschnieders+Kister
Pieperstrasse 7
28195 Bremen

Planung Haustechnik:

Scholz Ingenieurbüro
Nasse Str. 5
27283 Verden (Aller)

Baumaßnahme

Aufstockung QZ Mobile, Küchen und Cafeteriaausbau

Projekt-Nr.:

IMBN140138

Projekt-Nr. Nutzer:

Bauweise: ²⁾

eingeschossige Erweiterung auf vorhandenem eingeschossigem Anbau

Bauart: ³⁾

Holzrahmenbauweise

Grundlagen:

Diese Kostenberechnung basiert auf dem Planungsauftrag vom:

08.07.2014

und der Erweiterung vom:

12.08.2015

und der Baubeschreibung vom:

Die Kosten wurden in gegenwärtigen Preisen,
der z.Zt. gültigen HOAI und der z.Zt. gültigen Mehrwertsteuer ermittelt.

Bemerkungen:

Es handelt sich um eine Kostenberechnung für die Durchführung im Vereinfachten Verfahren

1) Genaue Bezeichnung, Ort, Straße Hausnummer

2) Beschreibung des Bauwerks (z.B. viergeschossig, freistehend)

3) Beschreibung der Konstruktion (z.B. Stahlbetonskelett, Mauerwerksbau)

0,00		Projekt-Nr:	IMBN140138		
Kosten gruppe Nr.	Gliederungstext	Kostenanteil Küchen und Cafeteriaausbau	Kostenanteil Aufstockung	Gesamtbetrag €	
100	Grundstück				
110	Grundstückswert				
	Summe 110	0,00 €	0,00 €		
120	Grundstücksnebenkosten				
121	Vermessungsgebühren				
122	Gerichtsgebühren				
123	Notariatsgebühren				
124	Maklerprovisionen				
125	Grunderwerbsteuer				
126	Wertermittlungen und Untersuchungen				
127	Genehmigungsgebühren				
128	Bodenordnung und Grenzregulierung				
129	Grundstücksnebenkosten, sonstiges				
	Summe 120	0,00 €	0,00 €		
130	Freimachen				
131	Abfindungen				
132	Ablösung dinglicher Rechte				
139	Freimachung, sonstiges				
	Summe 130	0,00 €	0,00 €		
	Summe 100 Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
200	Herrichten und Erschließen				
210	Herrichten vorbereitende Maßnahmen, um das Grundstück bebauen zu können				
211	Sicherungsmaßnahmen				
212	Abbruchmaßnahmen				
213	Altlastenbeseitigung				
214	Herrichten der Geländeoberfläche				
219	Herrichten, sonstiges				
	Summe 210	0,00 €	0,00 €		
220	Öffentliche Erschließung				
221	Abwasserentsorgung				
222	Wasserversorgung				
223	Gasversorgung				
224	Fernwärmeversorgung				
225	Stromversorgung				
226	Telekommunikation				
227	Verkehrerschließung				
228	Abfallentsorgung				
229	Öffentliche Erschließung, sonstiges				
	Summe 220	0,00 €	0,00 €		
230	Nichtöffentliche Erschließung				
	Summe 230				
240	Ausgleichsabgaben				
	Summe 240				
250	Übergangsmaßnahmen				
251	Provisorien				
252	Auslagerungen				
	Summe 250	0,00 €	0,00 €		
	Summe 200 Herrichten und Erschließen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	

300	Bauwerk / Baukonstruktionen		
310	Baugrube		
311	Baugrubenherstellung		
312	Baugrubenumschließung		
313	Wasserhaltung		
319	Gründung, sonstiges		
	Summe 310	0,00 €	0,00 €
320	Gründung		
321	Baugrundverbesserung		
322	Flachgründungen		
323	Tiefgründungen		
324	Unterböden und Bodenplatten		
325	Bodenbeläge	8.094,38 €	12.008,89 €
326	Bauwerksabdichtungen		
327	Dränagen		
329	Gründung, sonstiges		
	Summe 320	8.094,38 €	12.008,89 €
330	Außenwände		
331	Tragende Außenwände		33.968,55 €
332	Nichttragende Außenwände		
333	Außenstützen		
334	Außentüren und Fenster		7.354,20 €
335	Außenwandbekleidungen, außen		
336	Außenwandbekleidungen, innen		
337	Elementierte Außenwände		
338	Sonnenschutz		
339	Außenwände, sonstiges		
	Summe 330	0,00 €	41.322,75 €
340	Innenwände		
341	Tragende Innenwände	11.406,15 €	
342	nichttragende Innenwände	297,50 €	9.130,28 €
343	Innenstützen		
344	Innentüren und -fenster	6.907,95 €	8.573,95 €
345	Innenwandbekleidungen	14.214,55 €	15.578,29 €
346	Elementierte Innenwände		
349	sonstige Betriebliche Einbauten	3.998,40 €	2.499,00 €
	Summe 340	36.824,55 €	35.781,52 €
350	Decken		
351	Deckenkonstruktionen		1.746,33 €
352	Deckenbeläge	<i>Boden</i>	
353	Deckenbekleidungen	8.514,45 €	9.574,26 €
359	Decken, sonstiges		
	Summe 350	8.514,45 €	11.320,59 €
360	Dächer		
361	Dachkonstruktionen		13.806,98 €
362	Dachfenster, Dachöffnungen		
363	Dachbeläge		25.979,19 €
364	Dachbekleidungen		
369	Dächer, sonstiges		1.356,60 €
	Summe 360	0,00 €	41.142,77 €

370	Baukonstruktive Einbauten			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten	4.165,00 €	2.261,00 €	
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges	178,50 €	511,70 €	
	Summe 370	4.343,50 €	2.772,70 €	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			
391	Baustelleneinrichtung	14.351,40 €	3.986,50 €	
392	Gerüste	1.921,26 €	1.680,87 €	
393	Sicherungsmaßnahmen			
394	Abbrucharbeiten	12.554,50 €	17.999,05 €	
395	Instandsetzungen			
396	Materialentsorgung		386,75 €	
397	Zusätzliche Maßnahmen			
398	Provisorische Baukonstruktion			
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen, sonstiges	9.615,20 €	6.854,40 €	
	Summe 390	38.442,36 €	30.907,57 €	
	Summe 300 Bauwerk/ Baukonstruktionen	96.219,24 €	175.256,79 €	271.476,03 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			
411	Abwasseranlagen			
412	Wasseranlagen			
413	Gasanlagen			
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges	25.120,27 €	4.785,32 €	
	Summe 410	25.120,27 €	4.785,32 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen			
421	Wärmeerzeugungsanlagen			
422	Wärmeverteilnetze			
423	Raumheizflächen			
429	Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges	31.560,00 €	12.542,83 €	
	Summe 420	31.560,00 €	12.542,83 €	
430	Lufotechnische Anlagen			
431	Lüftungsanlagen			
432	Teilklimaanlagen			
433	Klimaanlagen			
434	Kälteanlagen			
439	Lufotechnische Anlagen, sonstiges	47.564,28 €	4.759,26 €	
	Summe 430	47.564,28 €	4.759,26 €	
440	Starkstromanlagen			
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen			
442	Eigenstromversorgungsanlagen			
443	Niederspannungs-Schaltanlagen			
444	Niederspannungs-Installationsanlagen			
445	Beleuchtungsanlagen			
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen			
449	Starkstromanlagen,sonstiges	21.207,70 €	19.036,42 €	
	Summe 440	21.207,70 €	19.036,42 €	

450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen			
451	Telekommunikationsanlagen			
452	Such- und Signalanlagen			
453	Zeitdienstanlagen			
454	Elektroakustische Anlagen			
455	Fernseh- und Antennenanlagen			
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen			
457	Übertragungsnetze			
459	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, sonstiges	1.876,39 €	3.065,11 €	
	Summe 450	1.876,39 €	3.065,11 €	
460	Förderanlagen			
461	Aufzugsanlagen			
462	Fahrtreppen, Fahrsteige			
463	Befahranlagen			
464	Transportanlagen			
465	Krananlagen			
469	Förderanlagen, sonstiges			
	Summe 460	0,00 €	0,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen			
471	Küchentechnische Anlagen			
472	Wäscherei- und Reinigungsanlagen			
473	Medienversorgungsanlagen			
474	Medizin- und Labortechnische Anlagen			
475	Feuerlöschanlagen			
476	Badetechnische Anlagen			
477	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen			
478	Entsorgungsanlagen			
479	Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges	33.641,30 €		
	Summe 470	33.641,30 €	0,00 €	
480	Gebäudeautomation			
481	Automationssysteme			
482	Schaltschränke			
483	Management- und Bedieneinrichtungen			
484	Raumautomationssysteme			
485	Übertragungsnetze			
489	Gebäudeautomation, sonstiges	26.775,00 €		
	Summe 480	26.775,00 €	0,00 €	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen			
491	Baustelleneinrichtung			
492	Gerüste			
493	Sicherungsmaßnahmen			
494	Abbruchmaßnahmen			
495	Instandsetzungen			
496	Materialentsorgung			
497	Zusätzliche Maßnahmen			
498	Provisorische technische Anlagen			
499	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen, sonstiges	0,00 €		
	Summe 490	0,00 €	0,00 €	
	Summe 400 Bauwerk Technische Anlagen	187.744,94 €	44.188,94 €	231.933,88 €

500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen		
511	Oberbodenarbeiten		
512	Bodenarbeiten		
519	Geländeflächen, sonstiges		
	Summe 510	0,00 €	0,00 €
520	Befestigte Flächen		
521	Wege		
522	Straßen		
523	Plätze, Höfe		
524	Stellplätze		
525	Sportplatzflächen		
526	Spielplatzflächen		
527	Gleisanlagen		
529	Befestigte Flächen, sonstiges		
	Summe 520	0,00 €	0,00 €
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		
531	Einfriedigungen		
532	Schutzkonstruktionen		
533	Mauern, Wände		
534	Rampen, Treppen, Tribünen		
535	Überdachungen		
536	Brücken, Stege		
537	Kanal- und Schachtbauanlagen		
538	Wasserbauliche Anlagen		
539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges		
	Summe 530	0,00 €	0,00 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen		
541	Abwasseranlagen		
542	Wasseranlagen		
543	Gasanlagen		
544	Wärmeversorgungsanlagen		
545	Luftechnische Anlagen		
546	Starkstromanlagen		
547	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen		
548	Nutzungsspezifische Anlagen		
549	Technische Anlagen in Außenanlagen, sonstiges		
	Summe 540	0,00 €	0,00 €
550	Einbauten in Außenanlagen		
551	Allgemeine Einbauten		
552	Besondere Einbauten		
559	Einbauten in Außenanlagen, sonstiges		
	Summe 550	0,00 €	0,00 €
560	Wasserflächen		
561	Abdichtungen		
562	Bepflanzungen		
569	Wasserflächen, sonstiges		
	Summe 560	0,00 €	0,00 €

570	Pflanz- und Saatflächen			
571	Oberbodenarbeiten			
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung			
573	Sicherungsbauweisen			
574	Pflanzen			
575	Rasen und Ansaaten			
576	Begrünung unterbauter Flächen			
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges			
	Summe 570	0,00 €	0,00 €	
590	Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen			
591	Baustelleneinrichtung			
592	Gerüste			
593	Sicherungsmaßnahmen			
594	Abbruchmaßnahmen			
595	Instandsetzungsmaßnahmen			
596	Materialentsorgung			
597	Zusätzliche Maßnahmen			
598	Provisorische Außenanlagen			
539	Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen, sonstiges	26.318,94 €		
	Summe 590	26.318,94 €	0,00 €	
	Summe 500 Außenanlagen	26.318,94 €	0,00 €	26.318,94 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			
610	Ausstattung			
611	allgemeine Ausstattung		15.900,00 €	
612	Besondere Ausstattung			
619	Ausstattung, sonstiges		8.100,00 €	
	Summe 610	0,00 €	24.000,00 €	
620	Kunstwerke			
621	Kunstobjekte			
622	Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerkes			
623	Künstlerisch gestaltete Bauteile der Außenanlagen			
629	Kunstwerke, sonstiges			
	Summe 620	0,00 €	0,00 €	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	24.000,00 €	24.000,00 €
700	Baunebenkosten			
710	Bauherrenaufgaben	Kostenanteil 57,8% Küchen und Cafeteriausbau	Kostenanteil 42,2% Aufstockung	
711	Projektleitung	12.643,32 €	9.230,94 €	
712	Bedarfsplanung			
713	Projektsteuerung	25.669,77 €	18.741,60 €	
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges			
	Summe 710	38.313,09 €	27.972,54 €	
720	Vorbereitung der Projektplanung			
721	Untersuchungen			
722	Wertermittlungen			
723	Städtebauliche Leistungen			
724	Landschaftsplanerische Leistungen			
725	Wettbewerbe			
729	Vorbereitung der Projektplanung, sonstiges			
	Summe 720	0,00 €	0,00 €	

730	Architekten- und Ingenieurleistungen			
731	Gebäudeplanung	40.460,00 €	29.540,00 €	
732	Freianlagenplanung			
733	Planung der raumbildende Ausbauten			
734	Planung der Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen			
735	Tragwerksplanung	11.617,80 €	8.482,20 €	
736	Planung der technische Ausrüstung	59.997,00 €	26.503,00 €	
739	Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges			
	Summe 730	112.074,80 €	64.525,20 €	
740	Gutachten und Beratung			
741	Thermische Bauphysik	1.271,60 €	928,40 €	
742	Schallschutz und Raumakustik			
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau			
744	Vermessung			
745	Lichttechnik, Tageslichttechnik			
746	Brandschutz			
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	1.734,00 €	1.266,00 €	
748	Umweltschutz, Altlasten			
749	Gutachten und Beratung, sonstiges			
	Summe 740	3.005,60 €	2.194,40 €	
750	Kunst			
751	Kunstwettbewerbe			
752	Honorare			
759	Künstlerische Leistungen, sonstiges			
	Summe 750	0,00 €	0,00 €	
760	Finanzierung			
761	Finanzierungsbeschaffung			
762	Fremdkapitalzinsen			
763	Eigenkapitalzinsen			
769	Finanzierung, sonstiges			
	Summe 760	0,00 €	0,00 €	
770	Allgemeine Baunebenkosten			
771	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen	8.973,45 €	6.551,55 €	
772	Bewirtschaftungskosten			
773	Bemusterungskosten			
774	Betriebskosten Betriebskosten nach Abnahme			
775	Versicherungen			
779	Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges			
	Summe 770	8.973,45 €	6.551,55 €	
790	Sonstige Baunebenkosten			
791	Verdingung	7.161,42 €	5.228,58 €	
792				
	Summe 790	7.161,42 €	5.228,58 €	
	Summe 700 Baunebenkosten	169.528,36 €	106.472,27 €	276.000,63 €

Zusammenstellung der Kosten

		Kostenanteil Küchen und Cafeteriaausbau	Kostenanteil Aufstockung	
100	Summe	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Summe	Herrichten und Erschließen	0,00 €	0,00 €
300	Summe	Bauwerk - Baukonstruktionen	96.219,24 €	175.256,79 €
400	Summe	Bauwerk - Technische Anlagen	187.744,94 €	44.188,94 €
500	Summe	Außenanlagen	26.318,94 €	0,00 €
600	Summe	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €	24.000,00 €
700	Summe	Baunebenkosten	169.528,36 €	106.472,27 €
zur Aufrundung (auf volle 1000,-€) +			188,52 €	82,00 €
Gesamtkosten in gegenwärtigen Preisen einschl. Mehrwertsteuer von		19%	480.000,00 €	350.000,00 €
				830.000,00 €

Anmerkung:
0,00

Haushaltmäßige Gliederung der Kosten

Kostenhauptgruppe 7 (Baumaßnahme)

Summe 100; 200 ; 300 ; 400 ; 500 ; 600 (- 611) ; 700 **806.000,00 €**

Kostenhauptgruppe 8 (Inventar)

Summe 610 **24.000,00 €**

Bis zum voraussichtlichen Baubeginn			
im Jahre _____ ist mit einer Preissteigerung			
von ca. _____ entsprechend	0,00 €		
zu rechnen			0,00 €

Für Preissteigerungen ab Baubeginn bis zur beabsichtigten Fertigstellung der Maßnahme			
im Jahre _____ ist mit einer weiteren Preissteigerung			
von ca. _____ entsprechend	0,00 €		
zu rechnen			0,00 €

Die Gesamtkosten betragen somit **830.000,00 €**

darin enthaltene Honorare der Immobilien Bremen AöR

Projektleitung B1	26.293,30
Projektsteuerung B2	39.992,33
Verdingung D3	12.390,00
Hausmeisterdienste	

Zusammenstellung **78.675,63 €**

in % bezogen auf die Gesamtkosten **9,48%**

aufgestellt: Feldschnieders und Kister, ergänzt Immobilien Bremen B21-11
Bremen, den 01.10.2015

**Gesamtkosten –
Ausbau des Küchen- und Cafébetriebes Mobile
Hinter den Ellern 1 in 28309 Bremen**

nach DIN 276

200 - Herrichten und Erschließen	0,00 €
300 - Bauwerk / Baukonstruktion	96.219,24 €
400 - Bauwerk / Technische Anlagen	187.744,94 €
500 - Außenanlagen	26.318,94 €
600 - Ausstattung	0,00 €
700 - Baunebenkosten	169.528,36 €
zur Aufrundung (auf volle 1.000,-€)	188,52 €

480.000,00 €