



Stadt Eschweiler  
Der Bürgermeister  
601 Hochbauabteilung/Gebäudewirtschaft

Vorlagen-Nummer

**061/06**

1

# Sitzungsvorlage



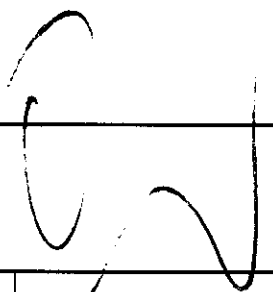
Datum: 13.02.2006

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.03.2006	
2. Kenntnisgabe	Sozial- und Seniorenausschuss	öffentlich	04.04.2006	
3. Kenntnisgabe	Jugendhilfeausschuss	öffentlich	30.05.2006	
4. Kenntnisgabe	Integrationsrat	öffentlich	20.06.2006	

## Neubau einer Bürgerbegegnungsstätte in Eschweiler-Ost, Ecke Oststraße / Moselstraße -Vorstellung der Planung-

Beschlussentwurf:

Die im Sachverhalt aufgeführten Informationen werden zur Kenntnis genommen; die Planung wird auf der Grundlage des vorgestellten Entwurfs weitergeführt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften  	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

**Sachverhalt:**Anlass: Soziale Stadt Eschweiler-Ost

Im Maßnahmenkatalog zur Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 18.09.2002 war die Verlegung der Spiel- und Lernstube Maasstraße in ein neues Gebäude enthalten, das auch gleichzeitig für vielfältige, weitere Nutzungen zur Verfügung stehen sollte.

Im Zuge der Modernisierung des Gebäudes Maasstraße 24 muss die darin untergebrachte Spiel- und Lernstube verlegt werden, da sie mit einer erneuerten Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

In der v.g. Grundsatzentscheidung des Stadtrates zum integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Eschweiler-Ost wurde als Standort für eine Bürgerbegegnungsstätte die heutige Brache und zukünftige Grünfläche an der Oststraße vorgeschlagen.

Dieser Standort wird durch das städtebauliche Konzept zur Weiterentwicklung des Stadtteils bestätigt.

Beginn der Planung, Förderung der Begegnungsstätte

Am 11.06.2004 ist das Architekturbüro Blum, Breuer, Brückner nach Abgabe eines Planungsangebots mit einer Grundlagen- und Vorentwurfsplanung beauftragt worden.

Der erstellte Vorentwurf war Grundlage dafür, dass am 30.06.2004 bei der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Städtebauförderung ein Antrag auf Zuwendung gestellt werden konnte.

Mit Schreiben der Bezirksregierung vom 09.12.2004 ist der Stadt der Bewilligungsbescheid eingegangen, der u.a. eine Förderung für die Bürgerbegegnungsstätte in Höhe von 430.000,00 € als 70%-ige Anteilsfinanzierung vorsieht.

Bezeichnung: Soziale Stadt NRW Eschweiler-Ost;  
hier: Neubau Bürgerbegegnungsstätte

Die Bewilligung ist mit der Auflage verbunden, dass vor Abruf der bewilligten Mittel der Bewilligungsbehörde ein Trägerkonzept vorzulegen ist.

Erst nach Erfüllung der Auflage machte es Sinn, die Bauplanung weiter fortzuführen.

Das Konzept für eine Trägerschaft wurde mit der Arbeitsgruppe entwickelt und am 18.07.2005 der Bezirksregierung vorgelegt. Nach Prüfung durch die Bezirksregierung hat diese der Stadt Eschweiler am 26.08.2005 mitgeteilt, dass das Trägerkonzept den Vorgaben entspricht und bei dessen Umsetzung die Nebenbestimmungen des Zuwendungsbescheides erfüllt sind.

In der Verw.-Vorlage Nr. 201/05 des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses wurde über den Stand der Maßnahme berichtet. Der Vorlage lag eine Ausarbeitung der Planungsabteilung vom 29.06.2005 betr. „Soziale Stadt Eschweiler-Ost“ bei, die aktualisiert und ergänzt dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist.

### Fortführung der Planung

Das v.g. Schreiben der Bezirksregierung und die Tatsache, dass im Haushaltsjahr 2005 Ausgabemittel in Höhe von 50.000,00 € sowie eine VE in Höhe von 50.000,00 € zur Verfügung standen, war für die Verwaltung Grundlage dafür, die Planung des Bauvorhabens weiter fortzuführen.

Nach Einholung der entsprechenden Planungsangebote sind ab dem 19.10.2005 bis zum 22.12.2005 folgende Planungsaufträge erteilt worden:

- Durchführung der Architektenleistungen
- Durchführung der Tragwerksplanung
- Erstellung eines Bodengutachtens
- Projektbetreuung als Sicherheits- und Gesundheitskoordinator
- Erstellung eines Brandschutzkonzeptes
- Durchführung der Fachingenieurplanung für die Bereiche Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro.

### Vorstellung der bisher erstellten Entwurfsplanung

#### Ausgangssituation / Planungsauftrag

Das Bestreben der Stadt Eschweiler, die Spiel- und Lernstube in ein neues Gebäude zu verlegen und darüber hinaus in diesem Gebäude vielfältige Nutzungen stattfinden zu lassen, haben zum Planungsauftrag geführt.

Im Stadtteil Eschweiler-Ost gibt es bisher keinen Treffpunkt für die Begegnung von Bürgern des Stadtteils und der ansässigen Vereine.

Die v.g. Bürgerbegegnungsstätte dient der unterschiedlichen Nutzung durch verschiedene Institutionen, wie die v.g. ortsansässige Spiel- und Lernstube, Kulturelle Vereine, Karnevalistische Vereinigungen, Soziale Einrichtungen, Kinder- und Jugendgruppen, musikalische Veranstaltungen (Jugenddisco, etc.), sowie die Vermietung für Fremdnutzung (z.B. Hochzeitsfeiern, Jubiläumsfeiern, etc.)

#### Städtebauliche Aspekte der Planung

Das stadteigene Grundstück befindet sich am Kreuzungspunkt Moselstraße / Oststraße, in östlicher Richtung.

Die Abmessung der städtischen Freifläche beträgt ca. 35 m x 94 m.

Das geplante 1-geschossige Gebäude wird auf dem Grundstück zurückversetzt platziert und orientiert sich an der vorhandenen südlichen Nachbarbebauung des vorhandenen Mehrfamilienhauskomplexes und nimmt diese Gebäudefront in der Fassadenlinie auf. Durch diese Einordnung des Gebäudes entstehen vor und hinter dem Gebäude Freiraumflächen für die Schaffung äußerer Kommunikationszonen, in Form von Außenplätzen.

*Kommunikationszone vor dem Gebäude:*

Öffentliche Kommunikationsfläche

(Spielflächen wie z.B. Tischtennis oder Boccia, Aufenthaltszonen mit Bänken, etc.)

– Ort der Begegnung, Orientierung zum Westen / Sonne

Einbindung der Bevölkerung aus dem Stadtteil Eschweiler-Ost

Kommunikationszone hinter dem Gebäude:

Kommunikationsfläche für die unterschiedlichen Gebäudenutzer

(Bewirtung, Aufenthalt, Spielfläche)

Die Einbindung des Gebäudes in den öffentlichen Freiraum, gebildet aus den Platzsituationen vor und hinter dem Gebäude, den zu gestaltenden umliegenden Grünzonen, sowie die Öffnung des Gebäudekörpers zum Stadtteil hin, sind die zentralen städtebaulichen und gebäudetechnischen Planungsgrundlagen.

## Gebäudekonzeption und Architektur

Das Gebäude hat die Außenabmessungen von 17,05 m x 23,06 m, bei der Gebäudehöhe von 3,78 m – 4,83 m über Gelände.

Die Nutzfläche beträgt 309,60 qm (Einzelaufgliederung und Raumprogramm siehe Nutzungskonzept).

Die Kubatur des Gebäudes beträgt 1.690,14 cbm.

Das eingeschossige Gebäude ist als schlichter, technisch unkomplizierter Baukörper konzipiert, mit einer betonten Transparenz zwischen Innen und Außen.

Durch die Verbindung zwischen Außen- und Innenraum wird eine einladende Wirkung auf den Besucher erzielt.

Diese Wirkung wird unterstrichen durch das sich öffnende, geneigte Dach, die transparente Glasfassade und den nahtlosen Übergang vom Außenbereich (Vorplatz) in das öffentliche Foyer im Innenraum, nur getrennt durch die transparente Glasfassade.

Der Multifunktionsraum hinter der Glasfassade ist das Zentrum des Gebäudes, hauptsächlich Treffpunkt und Kommunikationsbereich. Das Forum wird über einen Windfang erschlossen, welcher in die Fassade auflockernd eingeschoben ist.

Die weiteren Funktionsbereiche und Räumlichkeiten gruppieren sich um dieses Multifunktionsforum.

Die einzelnen Räume dienen der Nutzung als Medien- / Hausaufgabenbetreuungsraum (2 Räume), Küche, Personal- und Sanitätsraum, Mädchen- und Besprechungszimmer, Garderobe- und WC-Anlagen (D + H), sowie Behinderten-WC, Technik- und Abstellräumlichkeiten, inkl. Stuhllager.

Die spezifischen Raumbeschreibungen in Größe und Funktion sind detailliert dem Nutzungskonzept zu entnehmen.

Bei der Planung wurde bewusst auf unübersichtliche, dunkle Flure verzichtet, was auch die Einsparung von zusätzlichen Verkehrsflächen bewirkt.

Eine klare Linienführung und Strukturen sind somit entwerferisch ablesbar. Die Übersichtlichkeit und Einfachheit der Konzeption steht im Vordergrund des Entwurfs und dient auch der Überwachungsmöglichkeit und Einsehbarkeit des Gebäudes durch die Betreuer vor Ort, beispielsweise im Rahmen einer Kinderbetreuung.

Das Gebäude steht des Weiteren für Transparenz und Offenheit nach außen und wirkt dadurch auf den Besucher freundlich, hell und einladend.

### *Materialwahl*

Die Materialien sollen gerade mit Hinblick auf unterschiedliche Gebäudenutzer robust und pflegearm ausgewählt werden.

Die Außenhülle der Begegnungsstätte ist als Massivmauerwerk geplant, mit mineralischer Kerndämmung und vorgesetzter Klinkerschale bis zu einer Höhe von ca. 3,123 m. Der darüber liegende Wandteil bis zum Dach wird mit vorbewittertem Zinkblech verkleidet, um der Wand Leichtigkeit zu verleihen und die massive Wirkung des Klinkers zum Dach hin aufzulösen. Das Wechselspiel zwischen Klinker, Metallfassade und transparenten Fassadenelementen belebt die Fassade und erzeugt ein Spannungsfeld, welches auf den Betrachter abwechslungsreich und lebendig wirkt.

Das Pultdach ist als zimmermannsmäßige Holzdachkonstruktion mit Naturholzuntersicht, teilweise mit Akustiklochung, stahlträgerverstärkt, vorgesehen. Das schräg geneigte Dach soll eine Metalleindeckung aus längsstoßfreien Aluminiumpaneelen, welche zinkbeschichtet sind (ALU + Zink) erhalten. Die Glaselemente sollen aus wartungsarmen, thermisch getrennten Aluminiumprofilen eingebaut werden. Die Isolierverglasung, sowie die gesamte Dämmung des Gebäudes erfolgt gemäß den Anforderungen der ENEC (Energieeinsparverordnung). Der Boden erhält einen unempfindlichen Steinzeugbelag, welcher optisch den Außenbereich mit in das Gebäude führen soll und entsprechend an die äußere Pflastergestaltung angepasst wird. Die geplante Verschmelzung von Innen- und Außenraum wird auch in Form der eingesetzten Materialien umgesetzt (Sichtmauerwerk im Multifunktionsraum).

Es ist vorgesehen, im Mehrzweckraum eine Lüftungsanlage einzubauen.

Die lokale Warmwasserbereitung soll über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte erfolgen.

Neben einer in Frage kommenden Erdgas-Zentralheizung als Brennwertheizung in Form einer Fußbodenheizung wird z. Z. vom Fachplaner der Einsatz von regenerativen Energien geprüft, wie z.B. die Erzeugung der Heizleistung mittels Sole / Wasser-Wärmepumpe einschl. Erdbohrungen oder als Fremdwärme genutzt.

Hierbei werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie Anschaffung, Unterhalt und Amortisation eine Rolle spielen.

Das Gebäude erhält als fest installierte Ausstattung eine Einbauküche, welche auch gemeinschaftlichen Kochkursen, etc. dienen soll und wird weitestgehend vandalismussicher ausgeführt. Weitere Anmerkungen zur Ausstattung des Gebäudes sind der Baubeschreibung zu entnehmen.

Als Anlage liegen bei:

- Verkleinerte Grundriss-, Ansichten-, Schnittzeichnungen, Lageplan
- Nutzungskonzept
- Kostenberechnung
- Baubeschreibung

### Geplante zeitliche Abläufe

Eine Abstimmung der Planung mit den ansässigen Institutionen und Vereinen des Stadtteiles und deren weitere Einbindung wird in den nächsten Wochen erfolgen. Es ist weiter vorgesehen, nach der entsprechenden Durchführung der Planungsleistungen in den nächsten Monaten den Bauantrag einzureichen und nach Durchführung der Ausführungsplanung die Rohbauarbeiten auszuschreiben, sodass spätestens noch vor Ende 2006 mit dem Bau begonnen werden kann. Bei einer Bauzeit von gut einem Jahr (ohne negative Witterungseinflüsse wie z.B. Stillstandszeiten Frost), wird die Gebäudefertigstellung im Winter / Frühjahr 2008 angestrebt.

### **Finanzielle Betrachtung:**

Der bisher ermittelte Gesamtmittelbedarf beträgt ca. 800.000,00 € (einschließlich Personalkostenanteil und geringem Anteil für Unvorherzusehendes, ausschließlich Kosten für Außenanlagen, Vorplatz, Parkplätze, Mobiliar und Einrichtung).

Verbuchung bei H. St. 2.61500.940000, „Soziale Stadt Eschweiler-Ost“ Bürgerbegegnungsstätte

Im H J 2006 ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 280.000,00 € vorgesehen, mit Kassenwirksamkeit im H J 2007.

Die zu erwartende Förderung ist in den im Bewilligungsbescheid beschriebenen Teilbeträgen im Haushaltsentwurf bei H. St. 2.61500.361020 angemeldet.

## **Soziale Stadt Eschweiler-Ost**

Mit der Bewilligung von Fördermitteln im Oktober 2003 war für Eschweiler-Ost eine Anerkennung als Stadtteil im Rahmen des Bund-Länder -Programms „Soziale Stadt“ verbunden. Im Stadterneuerungsprogramm 2004 wurden weitere Mittel bereitgestellt.

Daraufhin wurden Ende Juni 2004 der überarbeitete Grundförderantrag (das Konzept) und die daraus resultierenden aktualisierten bzw. neu erarbeiteten Einzelförderanträge neu gestellt, u.a. wurde auch eine Förderung für die geplante Bürgerbegegnungsstätte beantragt.

## **Bürgerbegegnungsstätte**

Die Modernisierung der Wohngebäude in der Maas-, Weser- und Oststraße ist die Grundvoraussetzung für eine Stabilisierung der Bewohnerstruktur und den dauerhaften Erfolg aller Maßnahmen und Aktivitäten im Stadtteil. Die Modernisierung der Gebäude in der Weser- und Oststraße hat begonnen, ein Modernisierungskonzept für die Gebäude in der Maasstraße wird folgen. Im Zuge der Modernisierung des Gebäudes Maasstraße 24 muss die darin untergebrachte Spiel- und Lernstube verlagert werden, da sie mit einer erneuerten Wohnnutzung nicht vereinbar ist. Aus diesem Grund war bereits im Maßnahmenkonzept zur Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 18.09.2002 die Verlagerung der Spiel- und Lernstube vorgesehen. Da vom Stadtteil weitere vielfältige Bedarfe nach einem Begegnungs- und Veranstaltungsort geäußert wurden, lag es nahe, ein neues Gebäude zu planen, das für alle Nutzungen zur Verfügung stehen sollte.

### **Ausgangssituation**

Die soziale Struktur des Stadtteiles Eschweiler-Ost hat in Verbindung mit den Bedingungen des Wohnumfeldes diesen Stadtteil zunehmend stigmatisiert, und dies sowohl im Bewusstsein der Stadtteilbewohner als auch der Gesamtbevölkerung.

Die Schaffung einer Bürgerbegegnungsstätte wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes neben anderen Aspekten wesentlich dazu beitragen, für den Stadtteil eine sichtbare Identifikationsmöglichkeit anbieten zu können: „hier ist ein Stadtteil im Umbruch, der einen Mittelpunkt in Form eines neuen Gebäudes, einer Begegnungsstätte erhält, die gleichzeitig als sichtbares erstes Signal für einen beginnenden Umstrukturierungsprozess dient.“

### **Nutzer der Bürgerbegegnungsstätte**

Die Bürgerbegegnungsstätte Eschweiler-Ost soll für alle, die im Stadtteil leben oder das Leben dort mitgestalten, zu einem Begegnungsort werden und verschiedene Nutzungen und Nutzer mit unterschiedlichen Angeboten unter einem Dach zusammenfassen.

Nutzer sind

- interessierte Bürger / Bürgerinnen
- Institutionen / Vereine / Verbände
- Bürgerorganisationen

### **Baubeschreibung**

Er soll als schlichter, variabel nutzbarer und strapazierfähiger Baukörper entstehen, der durch Transparenz Offenheit herstellt und die Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils einlädt. Durch eine klare und einfache Baukonstruktion und durch geringen technischen Aufwand sollen die Baukosten und die Unterhaltungskosten möglichst niedrig bleiben. Als Maßstab für das Raumprogramm wurden die Bedarfe der Spiel- und Lernstube Maasstraße zugrunde gelegt, umgesetzt aber immer auch im Hinblick auf eine vielfältige Nutzung und Variabilität. Der geplante Baukörper verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 300 m<sup>2</sup>

### **Standort**

Bereits in der Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 18.09.2002 zum Integrierten Handlungskonzept für den Stadtteil Eschweiler-Ost wurde als Standort für eine Bürgerbegegnungsstätte die heutige Brache und zukünftige Grünfläche an der Oststraße vorgeschlagen. Dieser Standort wurde durch das städtebauliche Konzept zur Weiterentwicklung des Stadtteils bestätigt.

### **Umsetzungszeitraum der Bürgerbegegnungsstätte**

Um den nahtlosen Übergang der Spiel- und Lernstube vom derzeitigen zum neuen Standort zu gewährleisten ist es notwendig, die Bürgerbegegnungsstätte vor Beginn der Modernisierung der Gebäude in der Maasstraße fertig zu stellen. Auf Grund dessen muss so früh wie möglich mit dieser Maßnahme begonnen werden. Darüber hinaus kann der Neubau für die Stadtteilbewohner zu einem wichtigen und notwendigen Aufbruchsignal und Kristallisationspunkt, gerade auch in der Zeit der Wohnungsmodernisierung, werden.

### **Förderung der Bürgerbegegnungsstätte**

Da im gesamten Stadtteil kein Gebäude vorhanden ist, in dem nach Sanierung und Umnutzung eine Bürgerbegegnungsstätte eingerichtet werden könnte, ist hierfür ein Neubau erforderlich. In den „Förderrichtlinien Stadterneuerung“ ist hierfür keine Zuwendung vorgesehen, aus diesem Grund war für die Ausnahme-Bewilligung die Zustimmung des Städtebauministeriums erforderlich.

Am 22.12.2004 erhielt die Stadt Eschweiler einen Bewilligungsbescheid in Höhe von 430.000,- € als Anteilsfinanzierung von 70 % zum Bau der Bürgerbegegnungsstätte Eschweiler-Ost. Die Bewilligung ist mit der Auflage verbunden, dass vor Abruf der Mittel der Bewilligungsbehörde ein Trägerkonzept vorzulegen ist. Dabei ist durch Kriterien wie ein breit verankertes Nutzungskonzept, bürgerschaftliches Engagement und die Einbeziehung der Institutionen und Vereine im Stadtteil sicherzustellen, dass die laufenden Unterhaltungs- und Folgekosten möglichst gering ausfallen und langfristig vor Ort getragen werden.

### **Trägerkonzept**

Zurzeit wird gemeinsam mit den Bewohnern des Stadtteils und Vertretern von Organisationen / Vereinen / Verbänden, die im bzw. für den Stadtteil aktiv sind, ein Konzept für eine Trägerschaft erarbeitet. Genutzt werden dabei die ersten Ergebnisse des Stadtteilmanagements, d.h. die Beteiligung der Institutionen am Prozess „Soziale Stadt“ und die Aktivierung von Bürgern des Stadtteils, die darauf abzielt, sich der eigenen Bedürfnisse und Interessenslagen bewusst zu werden, um sie in einem kommunikativen Prozess herauszuarbeiten und gemeinsam zu vertreten.

Der Prozess der Konzepterarbeitung hat sich als sehr arbeitsintensiv in Anbetracht der vielfältigen Strukturen innerhalb des Stadtteils (Bewohner/-innen mit Migrationshintergrund; Identifikation mit eigenem Wohnbereich innerhalb des Stadtteils; unterschiedliche Artikulationsmöglichkeiten und -formen; rechtliche Fragen etc.) herausgestellt. Gleichwohl wird er als unerlässlich betrachtet, um dem Haus von vornherein eine breite Akzeptanz zu verschaffen. Mit diesem Projekt der Bürgerbeteiligung soll gleichzeitig ein Modell des bürgerschaftlichen Engagements über Mitbestimmung und Mitverantwortung erprobt werden, dass in Anbetracht der Notwendigkeit der stärkeren Einbeziehung und der Übernahme von Aufgaben von Bürgern für das Gemeinwesen auch für andere Stadtteile richtungweisend sein könnte.



### **Vorgehensweise**

Als Grundlage für die Arbeit an einem Trägerkonzept für die Bürgerbegegnungsstätte fand am 26. April 2005 im Esch-O Stadtteilbetrieb eine Informationsveranstaltung statt. Als Ergebnis formierte sich eine offene Arbeitsgruppe, die bisher an verschiedenen Themen und Schwerpunkten gearbeitet hat. Die Informationsveranstaltung und die Arbeitsgruppentreffen wurden von verschiedenen Mitgliedern der verwaltungsinternen Projektgruppe und dem Stadtteilmanagement vorbereitet und moderiert. Die Einladungen, Teilnehmer, Inhalte und Ergebnisse der Veranstaltungen und Treffen werden dokumentiert.

Die bisherigen Überlegungen gehen dahin, die Trägerschaft einem Verein zu übertragen, der, basierend auf einer Beteiligung der Stadt Eschweiler (z.B. über Nutzungsentgelt für den „Dauermieter“ Spiel- u. Lernstube) das Management der Einrichtung übernimmt. Der Verein kann sich aus den unterschiedlichsten Akteuren (Bewohnervertreter, Institutionen, Einzelpersonen etc.) zusammensetzen.

Ein erheblicher Anteil der zukünftigen Betriebskosten der Bürgerbegegnungsstätte wird bereits durch den Betrieb der Spiel- und Lernstube anfallen, die ca. 50 % der Nutzungszeiten belegen wird. Ziel für den Trägerverein wird u.a. sein, über z.B. Einnahmen aus Vermietungen die verbrauchsabhängigen Kosten nutzungsanteilig zu übernehmen und so die Einrichtung für den Stadtteil zu sichern.

### **Ergebnis**

In der Sitzung der Arbeitsgruppe am 6. Juli erklärten folgende Personen und Vereine / Interessensgemeinschaften ihre konkrete Bereitschaft, nach den Sommerferien im Rahmen einer angestrebten Mitgliedschaft in einem Trägerverein an einem Trägerkonzept / -vertrag mitzuarbeiten:

- Ev. Kirchengemeinde Eschweiler (vorbehaltlich der Zustimmung des Presbyteriums)
- Eschweiler Fußballverein (EFV)
- KG Stadtgarde
- Stadtteilbetrieb Esch-O
- Arbeiterwohlfahrt OV Weisweiler
- Integrationsrat
- Spiel- u. Lernstube Maasstr.
- AG Kinder + Jugendliche der IG Bergmannssiedlung
- IG Maas-Weser-Ost-Str.
- und verschiedene Einzelpersonen aus dem Stadtteil

Anhand dieser Liste wird deutlich, dass die Trägerschaft für die Bürgerbegegnungsstätte Eschweiler-Ost von einer Vielfalt von unterschiedlichen Interessierten angestrebt wird, dabei sein werden sowohl ortsansässige Vereine als auch Einzelpersonen, Interessensgemeinschaften und Institutionen. Diese breite Beteiligung, das außergewöhnliche Engagement in einer noch sehr theoretischen Phase des Projektes und das konkrete Ergebnis nach einer eher kurzen Zeit der Beschäftigung mit der Thematik zeigen deutlich, dass der Bedarf für die geplante Einrichtung im Stadtteil uneingeschränkt vorhanden ist und dass sie zu einer im Stadtteil getragenen Einrichtung werden kann. Dabei wurde im Arbeitsprozess deutlich, dass auch eine, der breiten Beteiligung entsprechenden, Nutzungsmischung und -vielfalt zu erwarten ist.

Auf der Grundlage der bisherigen Ergebnisse sah die Bezirksregierung die Bewilligungsaufgaben als erfüllt an.

Inzwischen ist die Arbeitsgruppe dabei, die Vereinsgründung vorzubereiten. In die weitere Planung wird der Trägerverein inhaltlich eingebunden um sicherzustellen, dass er seine Kenntnisse, Überlegungen und Anforderungen einbringen kann.

## **Umfeld der Bürgerbegegnungsstätte / Spiel- und Begegnungsraum**

Nach Fertigstellung der Bürgerbegegnungsstätte ist es notwendig, den Außenbereich und die angrenzenden Freiflächen neu zu ordnen und zu gestalten. Hierbei sind insbesondere die Belange der Spiel- und Lernstube zu berücksichtigen. Die Planung soll in Zusammenarbeit mit dem Trägerverein Bürgerbegegnungsstätte, den Kindern und Jugendlichen der Spiel- und Lernstube aber auch möglichen weiteren Nutzern der Fläche erarbeitet werden. Im Stadtteilkonzept und im Grundförderantrag 2004 ist diese Maßnahme für das Jahr 2006 berücksichtigt. Für diese Maßnahme wurden Städtebaufördermitteln beantragt, dieser Antrag ist bis zum Sommer 2006 zu konkretisieren.

### **Prozessplanung**

Mit diesem Ziel, die unterschiedlichen Akteure von Beginn an in die Planung einzubeziehen, ist ein komplexer Prozess verbunden, und ein methodisch gezieltes Vorgehen erforderlich, um die verschiedenen Lebenswelten der Akteure zu berücksichtigen. So sind auch unterschiedliche Methoden hinsichtlich der Beteiligung der örtlichen Institutionen, von Erwachsenen oder von Kindern anzuwenden, wobei die Beteiligung der Kinder nicht nur auf die Spiel- und Lernstube beschränkt sein darf.

Zu Beginn des Prozesses ist zu ermitteln, wer an der Nutzung des Spiel- und Begegnungsraums und damit an der Planung der Gestaltung Interesse hat. Das sind natürlich in erster Linie die vielfältigen unterschiedlichen Nutzer der Bürgerbegegnungsstätte und die Mitglieder des Trägervereins. Dazu gehören aber auch die Bewohner des Stadtteils und der angrenzenden Quartiere.

Der Spiel- und Begegnungsraum ist nur eine von unterschiedlichen öffentlichen Freiflächen im Stadtteil, die z.T. nicht oder nur in geringem Umfang genutzt sind. Die bisherigen Ergebnisse lassen erkennen, dass es Bedarfe für verschiedene Freiflächenutzungen gibt. Die Planung der weiteren Aktivierungs- und Beteiligungsprozesse sieht vor, diese Nutzungen in einem ersten Verfahren mit den Stadtteil-Akteuren den unterschiedlichen Flächen zuzuordnen. Dem folgt dann die konkrete Gestaltung der einzelnen Flächen. Für diesen Prozess ist der Zeitraum bis zum Sommer 2006 erforderlich, so dass erst dann eine mit den Beteiligten entwickelte und abgestimmte Planung für den Spiel- und Begegnungsraum vorgelegt werden kann, der dann den bisherigen pauschalen Förderantrag konkretisieren wird.

## **Inventar der Bürgerbegegnungsstätte**

Die Ausstattung der Bürgerbegegnungsstätte ist abhängig von den zukünftigen Nutzungen und soll nach erfolgter Planung mit den Trägern und Betreibern geplant und abgestimmt werden. Unter Umständen können hier auch Mittel aus der Städtebauförderung akquiriert werden. Eine Antragstellung für das Jahr 2007 ist vorgesehen.

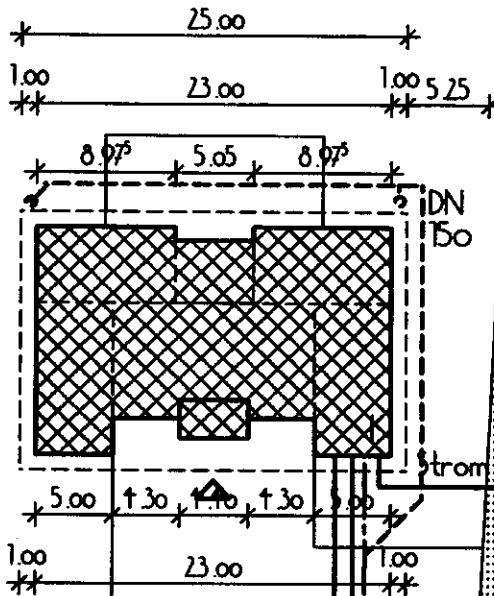
Parkplatz

173

OK FFB EG = 0,00m = 131,70müNN  
First = 1,885m = 132,885müNN  
Traufe = 3,78m = 135,665müNN

126,58°

7,00  
1,00  
6,00  
1,00



DN 150

Strom

Vorplatz

Ölstraße

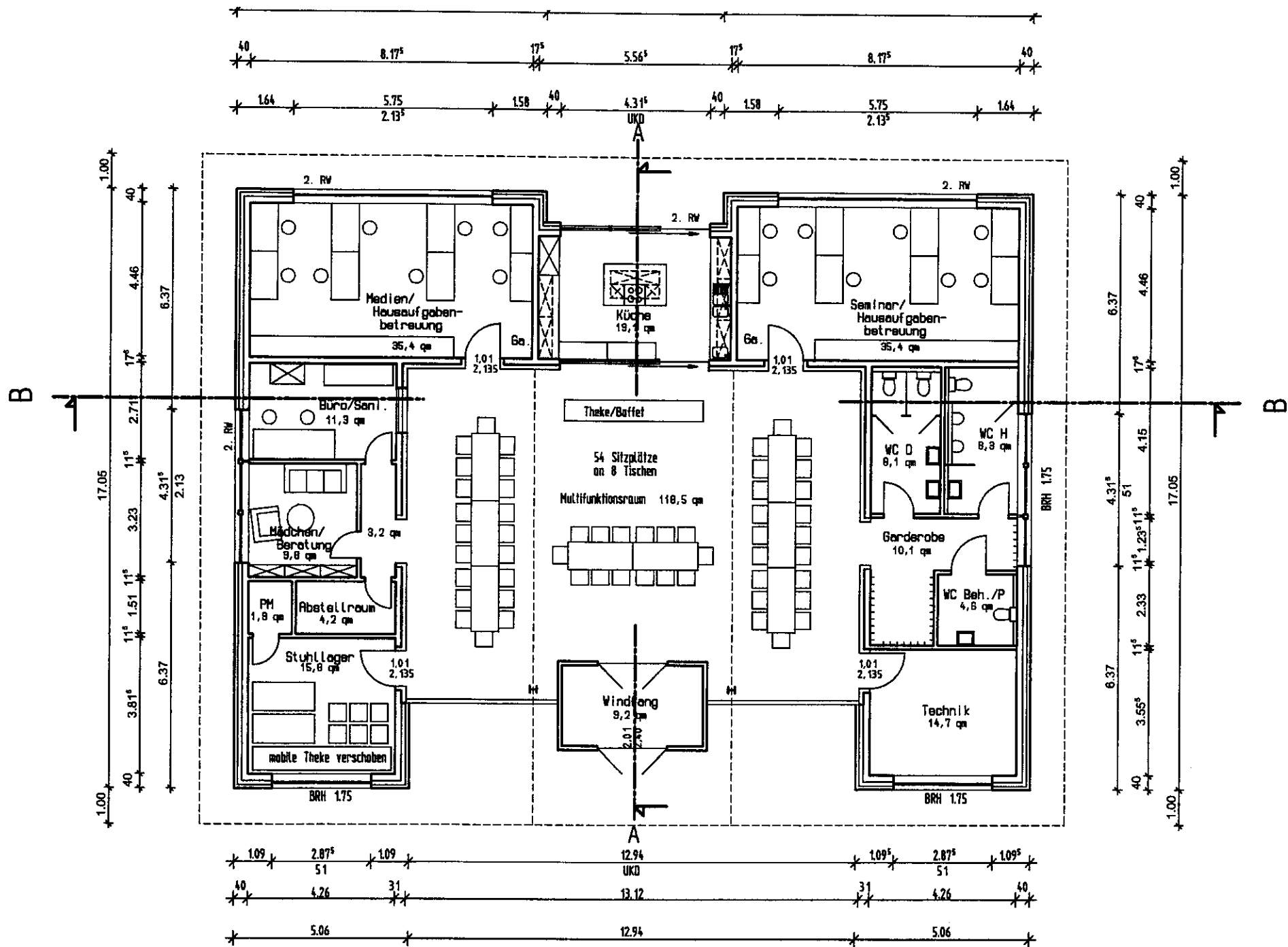
Gas/Wasser  
Anschluss an vorh. MW Kanal  
DN 150

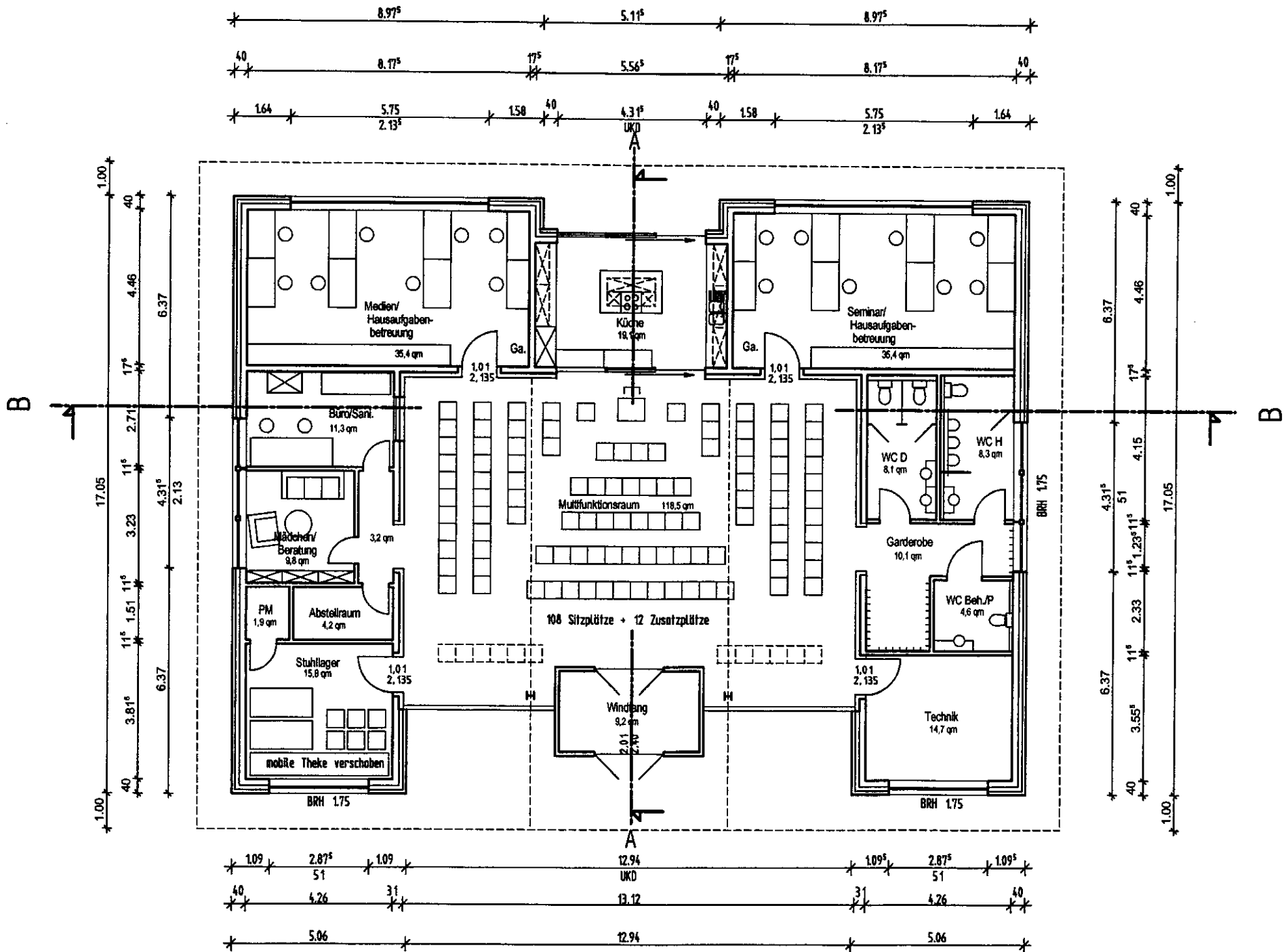
Mühlstraße

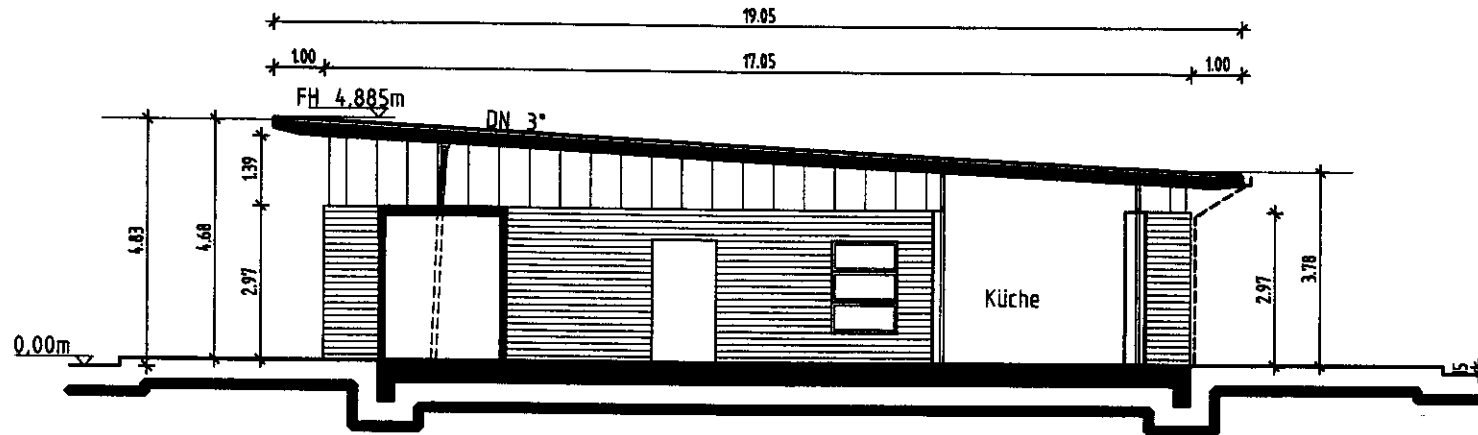
MW 600/900 Beton

KD 131,36müNN  
KS 128,51müNN

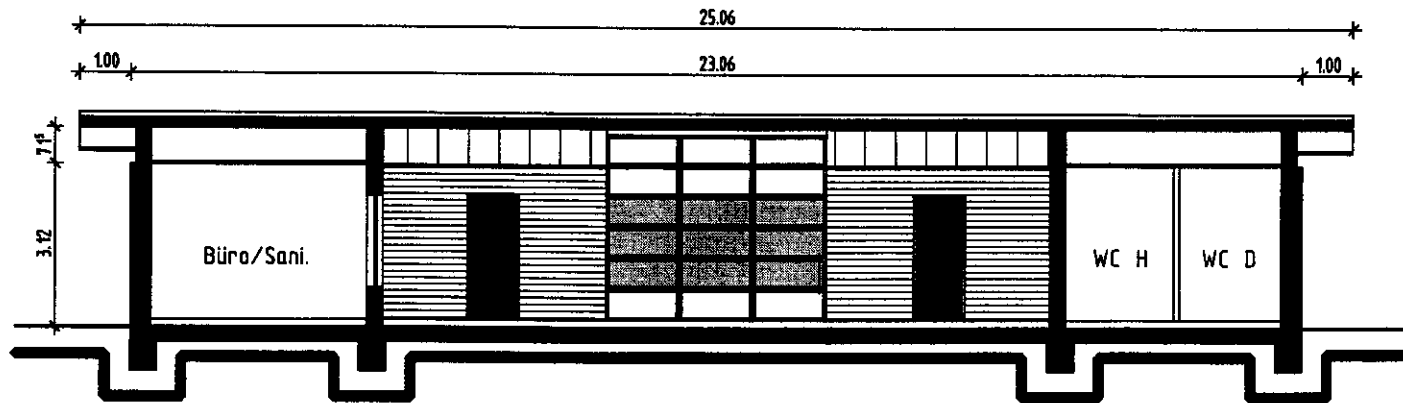
Architekturbüro Blum Breuer Brückner  
Peter-Paul-Str 1 t 02403 802400  
52249 Eschweiler f 02403 802401





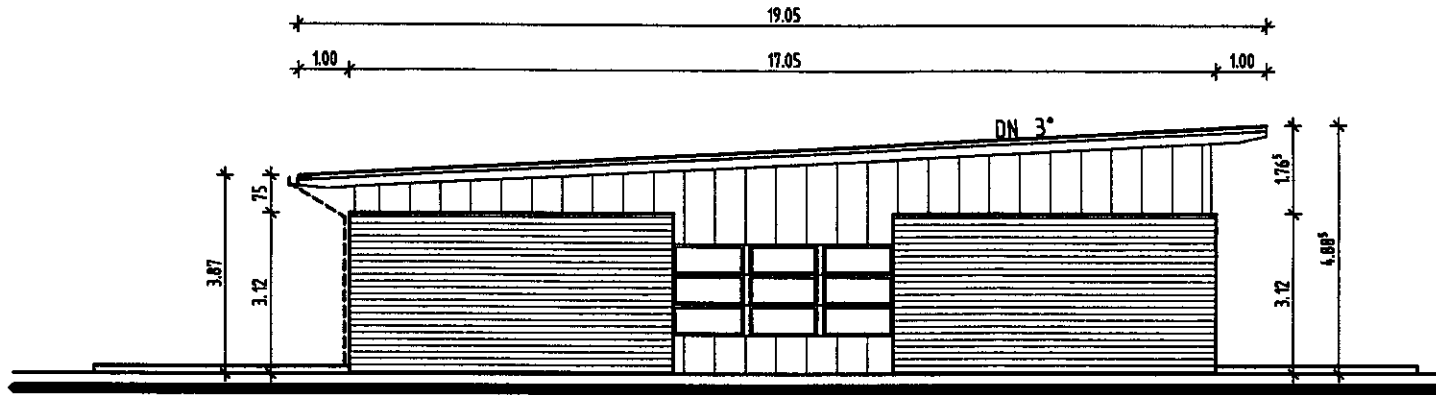


Schnitt A-A

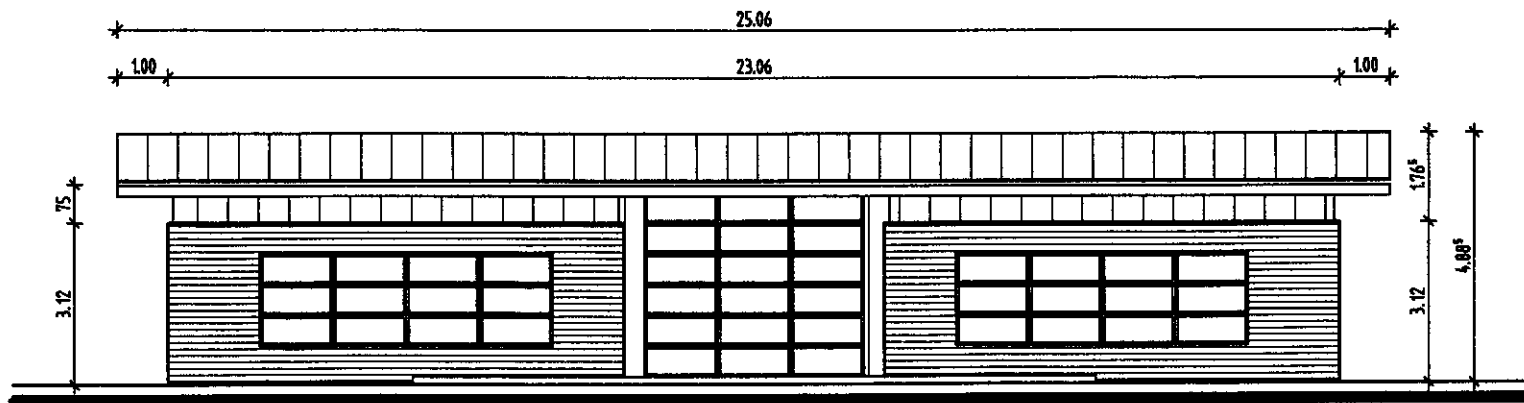


Schnitt B-B

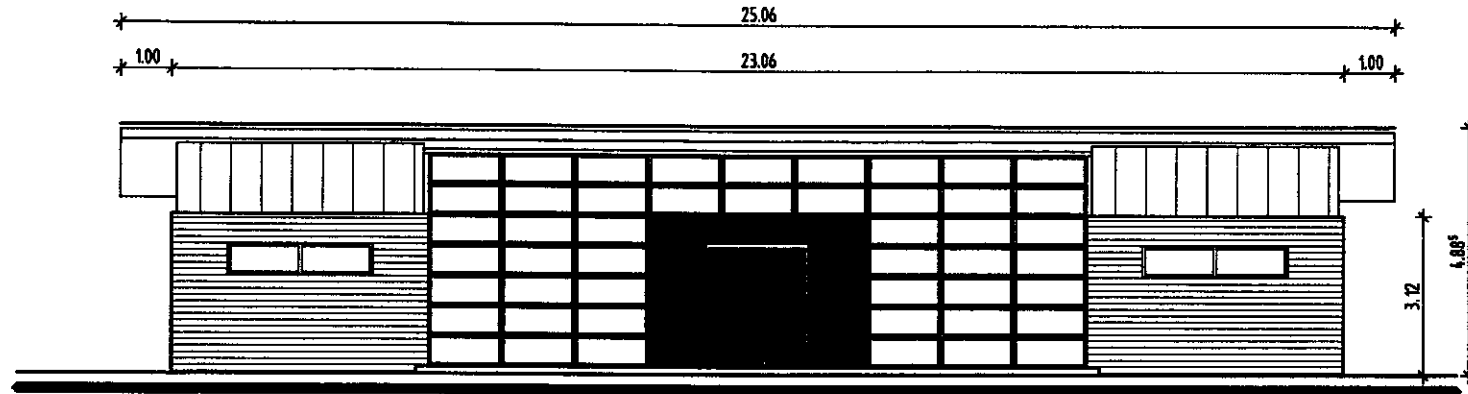




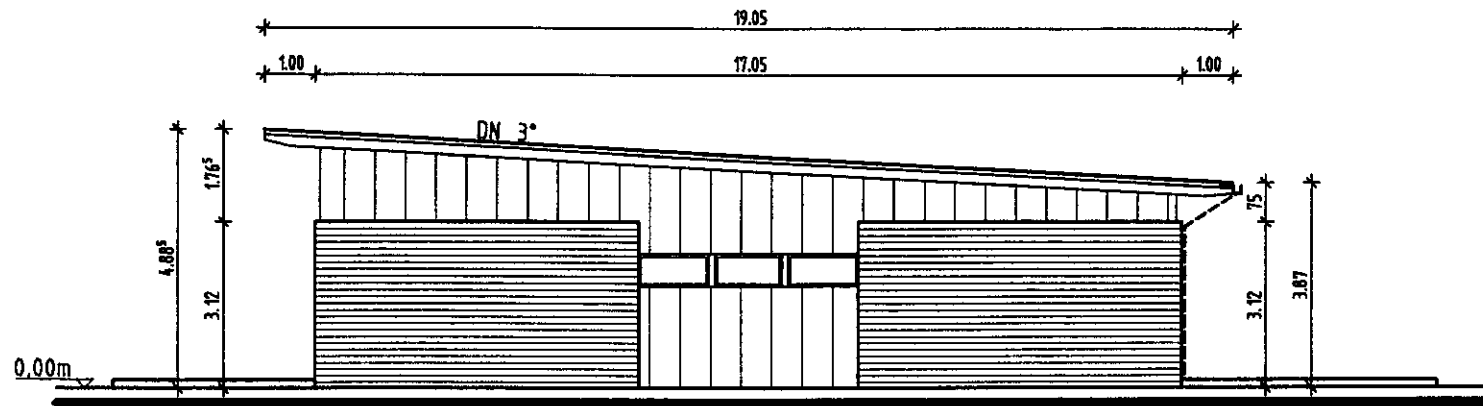
Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Südansicht





## Zusammenfassung der Kostengliederung

Kostengruppe 100	<b>Grundstück</b>	Entfällt	€
Kostengruppe 200	<b>Herrichten und Erschließen</b>	23.000,00	€
Kostengruppe 300	<b>Bauwerk- Baukonstruktionen</b>	440.000,00	€
Kostengruppe 400	<b>Bauwerk- Technische Anlagen</b>	148.000,00	€
Kostengruppe 500	<b>Außenanlagen</b>	nicht berücksichtigt!	€
Kostengruppe 600	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>	30.000,00	€
Kostengruppe 700	<b>Baunebenkosten</b>	105.000,00	€
	Zu erwartender Kostenanstieg aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung in Höhe von <b>3%</b> der Kostengruppe 200 - 700	22.380,00	€
	<b>Gesamtkosten, Brutto</b>	<b>768.380,00</b>	€

### Kostengruppe 200:

Die Kostengruppe 200 enthält die Kosten der Ver- und Entsorgungsanschlüsse. In der Moselstraße liegen die Versorgungsanschlüsse für Gas und Wasser, in der Oststraße liegt lediglich die Stromversorgung. Der Mischwasserkanal liegt in der Moselstraße.

### Kostengruppen 300 + 400:

Auf den nachfolgenden Seiten der Kostenberechnung sind die Kostengruppen 300 und 400 ausführungorientiert, d.h. in Vergabeeinheiten aufgliedert.

### Kostengruppe 500:

Die Kosten für die Außenanlagen, also auch für den Vorplatz und die rückwärtige Terrasse, inkl. der Platzbeleuchtungen, sind in den Kosten nicht enthalten.

### Kostengruppe 600:

In den berechneten Kosten sind die Kosten für eine festinstallierte Küche, als annähernd vandalismussichere Ausführung enthalten. Die Küche ist ausgelegt für ca. 6 - 8 parallele Nutzer.

### Kostengruppe 700:

Die Baunebenkosten sind zur Zeit mit ca. 18 % der Bruttokosten der Kostengruppen 300 + 400 in Ansatz gebracht.

Kostenberechnung aufgestellt: 02.03.2006

Datum

Stempel, Unterschrift

<b>Baubeschreibung</b>	Architekt/Stempel  Architekt/Ingenieur [Faint text and stamp]
------------------------	--

<b>Grundlagen:</b>	Die vorliegende Baubeschreibung basiert auf folgenden Grundlagen: <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsplanung M 1 : 100 <input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen zu Einzelheiten, die aus den Zeichnungen und Berechnungsunterlagen nicht hervorgehen
--------------------	--

<b>Bauvorhaben:</b>	Errichtung einer Bürgerbegegnungsstätte in Eschweiler- Ost
<b>Bauort:</b>	52249 Eschweiler- Ost, Moselstraße / Oststraße
<b>Bauherr:</b>	Stadt Eschweiler Rathausplatz 1, 52249 Eschweiler

--	--

<b>Brutto-Rauminhalt<sup>1</sup>:</b>	Bauteil Bürgerbegegnungsstätte	1.690,14 m <sup>3</sup>
	Bauteil	m <sup>3</sup>
	Bauteil	m <sup>3</sup>

<b>Wohnfläche<sup>2</sup>:</b>	Bauteil	m <sup>2</sup>
	Bauteil	m <sup>2</sup>
	Bauteil	m <sup>2</sup>

<b>Nutzfläche<sup>2</sup>:</b>	Bauteil Bürgerbegegnungsstätte	309,60 m <sup>2</sup>
	Bauteil	m <sup>2</sup>
	Bauteil	m <sup>2</sup>

<b>Summe Wohn-/Nutzfläche:</b>		309,60 m <sup>2</sup>
--------------------------------	--	-----------------------

Baubeschreibung aufgestellt: 15.02.2006

Stempel und Unterschrift

*[Handwritten signature]*  


## Baubeschreibung

Baubeginn	Voraussichtlich Ende 2006
Baufertigstellung	Voraussichtlich Ende 2007/ Anfang 2008
Gebäudetyp	Bürgerbegegnungsstätte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten durch die Gebäudenutzer (siehe auch Anlage – Nutzungskonzept) Gesamtnutzfläche: 309,60 qm
Konstruktion	Massiver Mauerwerksbau, Kalksandsteinmauerwerk (Schallschutz) gemäß Statik, Dämmung gemäß ENEC Dachkonstruktion als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, durch Stahlträger verstärkt, gemäß Statik, Dämmung gemäß ENEC Das massive Mauerwerk wird nur im Mehrzweckraum- und Küchenbereich bis unter die Dachhaut geführt. Die Außenwände werden oberhalb der Klinkerebene, h = 3,00 m, als Holzkonstruktion ausgeführt.
Decken	Mehrzweckraum und Küche: Deckenuntersicht als Holzmehrschichtplatte, mit akustisch wirksamer Schlitzung in quadratischem Schlitzformat Sonstige Aufenthaltsräume, Sanitärräume: Abhangdeckenkonstruktion als Akustik- Rasterdecke Lager, Technik, A.R. , Putzmittel: Deckenhoch mit Gipskartonverkleidung, gespachtelt
Außenwand	Kalksandsteinmauerwerk mit mineralischer Dämmung (gemäß ENEC) und Verklinkerung bzw. gedämmte und hinterlüftete Metallfassade als Winkelstehfalztechnik in Teilbereichen
Innenwand	Mehrzweckraum: Kalksandsteinmauerwerk (Schallschutz), Sichtverblendung bis h = 3,00 m, oberhalb der Verblendung als Paneelverkleidung Nebenräume: Kalksandsteinmauerwerk (Schallschutz), mineralisch verputzt
Fenster	Aluminiumfenster isolierverglast, gemäß ENEC
Innentüren	Schichtstofftüren / Aluminiumtüren
Außentüren	Aluminiumtüren, wärmegeklämt
Dacheindeckung	Metalleindeckung: Kalzip (ALU + Zink – Oberfläche), oder gleichwertig, mit komprimierter Antidröndämmung, unterhalb der Dacheindeckung (Vermeidung eines Trommeleffektes)
Heizung / Lüftung	Neben einer in Frage kommenden Erdgas- Zentralheizung als Gas- Brennwerttherme, in Kombination mit einer Fußbodenheizung als Niedrigtemperatursystem, wird zur Zeit der Einsatz von regenerativen Energien geprüft. Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer / Untertischgeräte Lüftung: Raumluftwechsel des Multifunktionsraumes über Lüftungsgeräte.
Elektro	Standard Kantige Schalterausführung gemäß Mustervorlage (angepasst an die Architektur des Gebäudes)
Bodenbelag	Feinsteinzeug- Bodenbelag / eventuell Hirnholzparkett Windfang als Sauberlaufzone
Wandbelag	Mehrzweckraum: Klinker- Verblendung bis h = 3,00 m, oberhalb Paneelverkleidung Sanitärräume: Fliesen, raumhoch Aufenthaltsräume: Glasfasergewebe, malerfertig gestrichen, scheuer- und waschbeständig Technik, Lager, A.R., Putzmittelraum: min. Wandbeschichtung, scheuer- und waschbeständig
Sonstiges	Verglasungselement zwischen Küche und Mehrzweckraum als Aluminiumkonstruktion mit Sicherheitsglas, teilweise satiniert

<b>Nutzungskonzept</b>	Architekt/Stempel  Architekturstudio in der Eschweiler- Ost- Moselstraße 1, 52249 Eschweiler Telefon: 02251 123456 E-Mail: info@architekturstudio.de
------------------------	---

<b>Grundlagen:</b>	Das vorliegende Nutzungskonzept basiert auf folgenden Grundlagen: <input checked="" type="checkbox"/> Entwurfsplanung <input checked="" type="checkbox"/> Berechnung der Raumgrößen von Nutzungseinheiten <input checked="" type="checkbox"/> Erläuterungen zu Einzelheiten, die aus den Zeichnungen nicht hervorgehen
--------------------	---

<b>Bauvorhaben:</b>	Errichtung einer Bürgerbegegnungsstätte in Eschweiler- Ost
<b>Bauort:</b>	52249 Eschweiler- Ost, Moselstraße / Oststraße
<b>Bauherr:</b>	Stadt Eschweiler Rathausplatz 1, 52249 Eschweiler

<b>Brutto-Rauminhalt<sup>1</sup>:</b>	Gebäude: Bürgerbegegnungsstätte	<b>1.690,14</b> m <sup>3</sup>
---------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------

<b>Nutzfläche<sup>2</sup>:</b>	Raum: Multifunktionsraum	118,50 m <sup>2</sup>
	Raum: Medienraum/ Hausaufgabenbetreuung 1	35,40 m <sup>2</sup>
	Raum: Medienraum/ Hausaufgabenbetreuung 2	35,40 m <sup>2</sup>
	Raum: Büro- und Sanitätsraum	11,30 m <sup>2</sup>
	Raum: Beratungs- und Mädchenraum	9,80 m <sup>2</sup>
	Raum: Damen- WC	8,10 m <sup>2</sup>
	Raum: Herren- WC	8,30 m <sup>2</sup>
	Raum: Behinderten- WC	4,60 m <sup>2</sup>
	Raum: Garderobe	10,10 m <sup>2</sup>
	Raum: Küche	19,10 m <sup>2</sup>
	Raum: Stuhllager	15,80 m <sup>2</sup>
	Raum: Abstellraum	4,20 m <sup>2</sup>
	Raum: Putzmittel	1,90 m <sup>2</sup>
	Raum: Technik	14,70 m <sup>2</sup>
	Raum: Windfang	9,20 m <sup>2</sup>
	Raum: Flur	3,20 m <sup>2</sup>

<b>Summe Nutzfläche:</b>		<b>309,60</b> m <sup>2</sup>
--------------------------	--	------------------------------

<sup>1</sup> nach DIN 277, Teil 1

<sup>2</sup> nach §§ 42 bis 44 der 2. Berechnungsverordnung

## Nutzungskonzept der Bürgerbegegnungsstätte Eschweiler - Ost

### Beschreibung der Einzelraumnutzungen

Vorbemerkung	Die Bürgerbegegnungsstätte wird einer differenzierten Nutzung durch verschiedene Institutionen und Nutzer zugeführt:
Vorgesehene Nutzungen	Spiel- und Lernstube, Kulturelle Vereine, Karnevalistische Vereinigungen, Soziale Einrichtungen, Kinder- und Jugendgruppen, musikalische Veranstaltungen (Jugenddisco, Alleinunterhalter, etc.) Vermietung für Fremdnutzung (z.B. Hochzeitsfeiern, Jubiläumsfeiern, etc.) Gesamtnutzfläche der Bürgerbegegnungsstätte: 309,60 qm
Einzelraumnutzung:	
Großer Multifunktionsraum	Veranstaltungsraum für bestuhlte Nutzung bis ca. 100 Personen Veranstaltungsraum für Nutzung mit Bestuhlung und Tischen bis ca. 60 Personen Veranstaltungsraum für stehende Nutzung bis ca. 180 Personen (kleiner 200 Personen) Möglichkeit der Aufstellung einer mobilen Theke (Bodenanschlüsse), vor der Küchenfront Möglichkeit der Aufstellung einer Musik und Lichtenanlage durch die Nutzer / Anschlussvorrichtung Raumgröße: 118,50 qm
Medienraum / Hausaufgabenbetreuung	Arbeits- und Aufenthaltsraum bei Nutzung mit Bestuhlung und Tischen für 8 bis 10 Personen Vorgeordnete Medienanschlüsse für Computerschulung, etc. Anzahl: 2 Räume Raumgrößen: je 35,40 qm
Büro, Sanitätsraum	Büro und Leiterraum mit Sichtverbindung zum Multifunktionsraum durch Fensterelement (Kontrollmöglichkeit) Unterbringung der Sanitätsausstattung für das Gebäude Raumgröße: ca. 11,30 qm
Beratungsraum Mädchenraum	Besprechungsraum für Einzelberatungen Rückzugs- und Aufenthaltsraum für Mädchen Raumgröße: ca. 9,80 qm
Sanitärräume	Damen- WC mit 2 Toilettenanlagen und einem Waschtisch, Raumgröße: ca. 6,70 qm Herren- WC mit 1 Toilettenanlage, 2 Trockenurinalen und einem Waschtisch, R.-Gr. ca.6,90 qm Behinderten- WC mit einer Toilettenanlage u. einem Waschtisch, ohne Dusche, R.-Gr. ca.4,60 qm Gesamtraumgröße der sanitären Einrichtungen: ca. 18,20 qm
Garderobe	Garderobe ausgelegt für ca. 50 Doppelgarderobenhaken, bei Hakenabstand von 15 cm, entspricht ca. 100 Mantel- und Jackenhängeplätzen Die Medien und Hausaufgabenbetreuungsräume erhalten separate Garderoben in den Räumen Raumgröße: ca. 12,50 qm
Küche	Vandalismussichere Auslegung der Küchenmöblierung, gemäß Fachplanung Die Küche dient auch der Nutzung durch Kochkurse, mit bis zu 8 Teilnehmern. Anbindung der Küche an die rückwärtige Terrasse durch Schiebetüranlage. Raumgröße: ca. 19,10 qm
Stuhllager	Stuhllager für die Unterbringung von 10 Stapeltischen 0,90 x 1,80 m und ca. 60 Stapelstühlen, zu je 10 Stühlen gestapelt Unterbringung einer mobilen Theke bis zu einer Länge von ca. 4,00 m Raumgröße: ca. 15,80 qm
Abstellraum	Abstellraum für die Nutzer des Gebäudes Raumgröße: ca. 4,20 qm
Putzmittelraum	Putzmittelraum mit Ausgussbecken Raumgröße: 1,90 qm
Technikraum	Anbindung der Hausanschlüsse Technikzentrale für Heizung und Elektroinstallation / Raumunterteilung Raumgröße: ca. 15,20 qm
Windfang	Windfang als Verbindung zwischen außen und innen mit Sauberlaufzone Raumgröße: 9,20 qm
Flur	Stichflur als Verbindungsgang zwischen Multifunktionsraum und Beratungs- und Mädchenraum / Büro- und Sanitätsraum / Abstellraum Raumgröße: 3,20 qm
Sonstiges	Einbindung des Außenraumes / Vorplatzes in die Gesamtkonzeption der Begegnungsstätte. Der Vorplatz und der Multifunktionsraum bilden in der Gebäudekonfiguration und in der Materialwahl eine Einheit. Verschmelzung von Innen- und Außenraum.