

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0300/2025
Amt/Aktenzeichen 50/51	Datum 26.02.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme	26.03.2025	Ö
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	01.04.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	09.04.2025	Ö

Betreff:

Haushaltsangelegenheit; Sanierung des Neustadtzentrums; 7.000904
Hier: Bereitstellung von überplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 1.332.500,00 € für das Haushaltsjahr 2025

Mainz, .2025

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, .2025

Nino Haase
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, nach Kenntnisnahme durch den Jugendhilfeausschuss und Vorberatung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligung, die überplanmäßige Bereitstellung von Mitteln in Höhe von 1.332.500,00 € auf dem Projekt 7.000904 um die Arbeiten am Neustadtzentrum abschließen zu können.

Sachverhalt

Die Mainzer-Neustadt ist der bevölkerungsreichste Mainzer Stadtteil und ist wegen ihres besonderen Entwicklungsbedarfs im Bund-Länderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Das Neustadtzentrum wurde als ehemaliges Offizierskasino in den 1930-er Jahren erbaut, im 2. Weltkrieg zu 70 % zerstört. 1948 erfolgte der Wiederaufbau als Notkirche und die Nutzung als Gemeindezentrum. 1981 wurde es dann an die Stadt Mainz übergeben und wird seitdem als Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum und Stadtteilzentrum genutzt.

Als bürgerhausähnliche Einrichtung bietet das Neustadtzentrum allen Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen des Stadtteils im Alter zwischen sechs und 27 Jahren ein niedrighschwelliges, außerschulisches Freizeitangebot. Die angesprochene Besuchergruppe kann dort unabhängig von ihrer Nationalität oder ihrer Konfession ihre Freizeit im sogenannten offenen Bereich selbstbestimmend verbringen, an regelmäßigen Freizeit- und Kreativangeboten teilnehmen, themenzentrierte Projekte durchführen und geschlechtsspezifische Angebote wahrnehmen. Ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit der städtischen Kinder-, Jugend- und Kulturzentren ist die Bildungsarbeit. So gibt es beispielsweise regelmäßige Hausaufgabenbetreuungen, schulische Nachhilfen und Unterstützungen bei der Berufsfindung. Neben diesen Basisangeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit arbeitet das Team der Einrichtung auf Stadtteilebene mit anderen Vereinen, Verbänden und Einrichtungen zusammen. Ein großer Saal sowie ein angrenzender kleiner Saal werden von den im Stadtteil ansässigen Vereinen genutzt und können zudem von der Bevölkerung für Feste, Feiern, Ausstellungen und dergleichen angemietet werden.

Als bürgerhausähnliche Einrichtung mit den entsprechenden Nutzungen in den beiden Sälen sind weiterhin hohe Personenzahlen zu erwarten. Die Nutzungen sowohl der Säle als auch der anderen Räume können parallel erfolgen bzw. werden derzeit auch schon parallel genutzt.

Das Neustadtzentrum hat sich seit seinem Bestehen im Jahr 1981 zum Dreh- und Angelpunkt der Offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil Mainz-Neustadt sowie als Stadtteilzentrum für alle Bevölkerungsgruppen entwickelt. In der Mainzer Neustadt besteht durch die hohe Vereins- und Verbandsdichte ein entsprechend hoher Bedarf an Räumlichkeiten, die der Vereinsarbeit, der Vernetzung, der Zusammenkunft und des Feierns dienen können. Dem wird das Neustadtzentrum durch die dort vorhandenen Räume und den behindertengerechten Zugang sehr gut gerecht, was sich insbesondere in der hohen Auslastung der vermietbaren Räume widerspiegelt. Hervorzuheben sind auch die vielfältigen Vernetzungen der in der Einrichtung Tätigen, die dazu führen, dass zielgerichtete und sinnvolle Unterstützungsleistungen in Kooperation mit anderen Akteuren des Stadtteils für Menschen aller Altersgruppen, unabhängig von ihrer Weltanschauung, ihrer Nationalität oder ihrer Religion dort angeboten werden.

Das Neustadtzentrum beherbergt neben dem Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum eine Reihe von (Dauer-) Mietern unter einem Dach, die die Bedeutung der Einrichtung als Kinder-, Jugend- und Kulturzentrum aber auch als interkulturelles Stadtteilzentrum und Begegnungsstätte unterstreicht.

Weiterhin nutzen diverse Kulturvereine aus dem gesamten Stadtgebiet die Räumlichkeiten des Neustadtzentrums für Feierlichkeiten. Darüber hinaus dient das Neustadtzentrum für Treffen unterschiedlicher AGs des Stadtteils und steht für verwaltungsinterne Treffen, Workshops und Arbeitsgruppen zur Verfügung.

Lösung

Die Bausubstanz und die technische Gebäudeausrüstung (TGA), die hauptsächlich aus der direkten Nachkriegszeit stammen, haben bauzeitlich bedingt starke Defizite. Der Sanierungsstau konnte in den vergangenen Jahren nicht abgebaut werden.

Um das Neustadtzentrum grundlegend zu sanieren, hat die Verwaltung einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ bei der ADD gestellt.

Hauptprojektziel ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle (Erneuerung Dach, Dämmung restliche Gebäudehülle), flankiert von entsprechend notwendigen Anpassungen und Verbesse-

rungen in der Technischen Gebäudeausrüstung. Barrierefreiheit, Standsicherheit, Sicherheit und Brandschutz werden verbessert bzw. an die gesetzlich vorgegebenen Forderungen angeglichen. Aber auch langfristige Investitionen in dauerhaft angelegte, eingebaute Ausstattungsgegenstände wie Medien- und Lichttechnik, eine neue Küche, etc. sind notwendig, um die Attraktivität der Nutzung wiederherzustellen und somit sicher zu stellen, dass die soziale Arbeit im Quartier Neustadt aufrechterhalten werden kann. Die Erneuerung der Bausubstanz sowie der TGA des Gebäudes ist dabei genauso wichtig wie die Erneuerung der dauerhaft und langfristig ausgelegten Ausstattung.

Im Laufe der Umsetzung des Projektes zeigte sich, dass die bislang eingeplanten Mittel nicht ausreichend sind und für das Haushaltsjahr 2025 weitere Mittel in Höhe von 1.300.000,00 Euro überplanmäßig benötigt werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind erhebliche Mehrkosten entstanden, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sind. Diese Mehrkosten setzen sich aus mehreren unvorhersehbaren Ereignissen und daraus resultierenden notwendigen Anpassungen zusammen.

Im Eingangsbereich wurden unerwartet historische Elemente entdeckt. Diese Funde erforderten gravierende Umplanungen der Planungsdisziplinen Architektur, Tragwerk, Brandschutz und technische Gebäudeausstattung, um den Anforderungen der Denkmalpflege gerecht zu werden. Hierdurch entstanden zusätzliche Planungs- und Ausführungskosten, da die Bauweise und Verortung der Aufzugsanlage entsprechend angepasst werden musste.

Nach dem Rückbau stellte sich heraus, dass die Bausubstanz in einem wesentlich schlechteren Zustand war als angenommen. Dies machte umfangreiche Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig, die nicht in der ursprünglichen Planung enthalten waren. Bestandsbedingte Änderungen wurden in allen Gewerken erforderlich, wodurch erhebliche zusätzliche Kosten entstanden.

Die durch die Pandemie bedingten Einschränkungen führten zu Verzögerungen im Bauablauf, erhöhtem organisatorischem Aufwand und Mehrkosten. Der Krieg in der Ukraine hatte gravierende Auswirkungen auf die Verfügbarkeit und die Preise von Baumaterialien. Dies führte zu Lieferverzögerungen und erheblichen Preissteigerungen, was wiederum eine Verlängerung der Bauzeit und zusätzliche Kosten verursachte.

Die Denkmalpflege stellte zusätzliche Anforderungen im Hinblick auf die historischen Elemente sowohl im Eingang und Foyer als auch mit der Ausführung der Balustraden auf der Freiterrasse. Um diesen Vorgaben gerecht zu werden, waren aufwendige und kostenintensive Anpassungen erforderlich, die über die ursprüngliche Planung hinausgingen.

Aufgrund der erheblichen Bauzeitverlängerung legten die beauftragten Firmen Nachträge zur Preisanpassung vor. Diese Mehrkosten resultieren unter anderem aus gestiegenen Lohn- und Materialkosten während der langen Bauphase.

Erforderliche überplanmäßige Mittel

Es werden insgesamt überplanmäßige Mittel in Höhe von **1.300.000,00 €** benötigt. Diese gliedern sich wie folgt:

- **Kostengruppe KG 300 (Bauwerk):** 800.000,00 € werden für die Beauftragung von zusätzlichen Leistungen, Mehrmassen, Preissteigerungen und Bauzeitverlängerungen benötigt. Zudem muss der Bereich Arbeit und Leben aufgrund von Brandschutzanforderungen und der vorausgegangenen Schimmelentfernung saniert werden. Dieser Bereich war ursprünglich von der Sanierung ausgenommen.
- **Kostengruppe KG 400 (technische Anlagen):** 365.000,00 € werden für die Planung und Ausschreibung der Medientechnik sowie für Nachträge aufgrund von zusätzlichen Leistungen, Mehrmassen und der Bauzeitverlängerung erforderlich.
- **Kostengruppe KG 700 (Baunebenkosten):** 135.000,00 € werden für die Anpassung der zusätzlichen Planungsleistungen aufgrund der geänderten Ausführung sowie für Leistungen, die auf die Bauzeitverlängerung zurückzuführen sind, benötigt.

Zusammenfassend ergeben sich die Mehrkosten durch eine Kombination aus unvorhersehbaren baulichen Gegebenheiten, krisenbedingten Preissteigerungen und zusätzlichen Anforderungen durch die Denkmalpflege. Um den Fortgang der Bauarbeiten sicherzustellen und den geplanten Fertigstellungstermin einhalten zu können, ist die Bereitstellung der oben genannten Mittel unumgänglich.

Im Rahmen des Investitionspaktes des Förderprogramms „Soziale Integration im Quartier“ wird die Sanierung des Neustadtzentrums mit 4.676.850,00 € gefördert.

Alternativen

Ohne die Bereitstellung der überplanmäßigen Mittel kann das Projekt nicht abgeschlossen und das Neustadtzentrum nicht zweckentsprechend genutzt werden.

Finanzierung

Kostenübersicht	
ursprünglicher Plansatz	10.192.933,00 €
bereits erfolgte überplanmäßige Bereitstellung	1.537.500€ (2018) + 358.750 € (2022)
zusätzlicher Bedarf	1.332.500,00 €
voraussichtliche Gesamtkosten	11.525.433,00 €

PSP-Element	Sachkonto	Benötigte Mittel	Haushalts-jahr	Kassenwirk-samkeit
7.000904.700.300	785233001	1.300.000,00 €	2025	anteilig II. – IV. Quartal
7.000904.700.700.02	785233001	32.500,00 €	2025	akt. Eigen-leistungen