

Der Oberbürgermeister



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald

Immobilienverwaltungsamt
Gebäudemanagement

• Universitäts- und Hansestadt Greifswald, Postfach 31 53, 17461 Greifswald •

Verein zur Förderung solidarischer Lebensgestaltung e.V.
Herrn
Torsten Galke
Stralsunder Straße 46
17489 Greifswald

Ort	17489 Greifswald
Adresse	Markt
Zimmer	
Telefon	+49 3834 8536-xxxx
Fax	+49 3834 8536-xxxx
E-Mail	stadtverwaltung@greifswald.de
Internet	http://www.greifswald.de

Ihr/e Zeichen/Nachricht vom
Unser/e Zeichen/Nachricht vom
Ansprechpartner/in

Datum 13.06.2016

Sehr geehrter Herr Galke,

das von Ihnen eingereichte Konzept „Jugendintegrations Projektinitiative (JiPI) Kapaunenstraße 20“ haben wir an alle zu beteiligenden Ämter der Universitäts- und Hansestadt verschickt, mit der Bitte, eine Stellungnahme abzugeben. Diese Stellungnahmen liegen uns nun vor.

In Auswertung dieser Stellungnahmen möchten wir Ihnen bis zum 31.07.2016 die Möglichkeit geben, auf die Forderungen bzw. Feststellungen der verschiedenen Ämter einzugehen und aufgeworfene Fragen zu beantworten.

Grundsätzlich entspricht die Zielstellung des Konzeptes als Integrationsprojekt, insbesondere die Entwicklung der Befähigung zur Ausübung eines handwerklichen Berufs für Jugendliche und junge Erwachsene sowohl deutscher als auch ausländischer Herkunft dem allgemeinen Erfordernis der Ausschreibung. Als berufsorientierendes Projekt mit einem begleitenden Ansatz zum Erlernen der deutschen Sprache kann das Projekt dazu beitragen, jungen Geflüchteten eine Perspektive zum Verbleib in der Region zu bieten. Ergänzend dazu können Beratungsangebote und Nachmittagsgestaltung, Kleinprojekte, Veranstaltungen und Selbsthilfeangebote eine gute Ergänzung sein.

Das Konzept wurde jedoch nicht nur aus inhaltlicher Sicht in Bezug auf die angestrebte Nutzung geprüft, sondern ebenso aus denkmalpflegerischer, bauordnungsrechtlicher, gewerberechtlicher und finanzieller Hinsicht. Diesbezüglich erscheint das vorgelegte Konzept noch nicht schlüssig und hat nur wenig Substanz

Es ist eine Gewerbebeantragung nach § 14 GewO für die Branchen Gastronomie, Veranstaltungen und Handwerk für den Verein oder die GmbH vorzunehmen. Erläutern Sie bitte genau, wie der Einsatz von Flüchtlingen bei der Sanierung des Gebäudes koordiniert und genehmigt werden soll. Sind die Maßnahmen mit der Agentur für Arbeit abgestimmt? Wer vermittelt kontrolliert den zweckgebundenen Einsatz dieser Personen? Bitte legen Sie entsprechende Protokollnachweise über Gespräche mit Kooperationspartnern (Jobcenter, Firmen, potentiellen Fördermittelgebern) vor! Bringen Sie bitte einen Registrierungsnach-

Sparkasse Vorpommern

IBAN DE09 1505 0500 0000 0002 05

BIC NOLADE21GRW

St.-Nr. 4079/133/81321

Öffnungszeiten

Dienstag - Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Dienstag 14:00 bis 18:00 Uhr

Donnerstag 14:00 bis 16:00 Uhr

Weitere Termine nach Vereinbarung

weis für AMIF-Mittel bei!

Für die Sanierung des Gebäudes bestehen folgende Forderungen:

Das Haus „Kapaunenstraße 20“ (Pariser) ist ein Einzeldenkmal und muss von Fachfirmen saniert werden. Dazu zunächst folgende Hinweise:

Die denkmalpflegerischen Belange sind im Rahmen einer denkmalpflegerischen Zielstellung zu bearbeiten. Die Sanierung soll nachhaltig sein. Eine Grundinstandsetzung ist erforderlich. Für die bauliche Umsetzung wäre eine Baugenehmigung einzuholen. Es ist eine von einem Architektur- und Planungsbüro verfasste Genehmigungsplanung vorzulegen. Der Nachweis über die brandschutztechnische Ertüchtigung der Decke sowie der Tragfähigkeit über dem teilunterkellerten Bereich ist zu erbringen. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die vorhandenen Deckenkonstruktionen mit Verbesserungsmaßnahmen die schallschutztechnischen Forderungen erfüllen. Ebenso verhält es sich mit der Gebäudetrennwand zum Nachbargebäude Kapaunenstr.21. Es ist eine Gefährdungsanalyse des Gebäudes vorzunehmen. Holzschutzgutachter sind einzubeziehen. Ein Brandschutzkonzept ist zu erarbeiten.

Berechnungen zum Schallschutz- und Wärmeschutz sind notwendig. Bisher wurden keine Grundriss- und Ansichtszeichnungen beigelegt. Noch ist keine Auseinandersetzung zwischen Bauzustand und Sanierungsmaßnahmen zu erkennen. Gleiches gilt für Vorschriften, wie z.B. die Landesbauordnung. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 wurde bisher nicht vorgelegt. Das Dachgeschoss darf bestenfalls als Abstellfläche genutzt werden. Eine Hauptnutzung ist baugenehmigungspflichtig. Der Hausanschlussraum muss ein gesonderter Raum sein. Unterverteilungen dürfen nicht in Fluren installiert werden.

Es ist ein zweiter Rettungsweg zu installieren. Wie soll das Vorgenannte nachweisbar und in fachlich einwandfreier Qualität baulich realisiert werden? Elektro- und andere Installationsarbeiten dürfen nur von Fachfirmen durchgeführt werden. Welches Büro soll die Bauüberwachung und die Abnahme von Leistungen übernehmen?

Auch das Betreiberkonzept erscheint nicht in allen Punkten schlüssig. Bitte erläutern Sie ausführlich welche Einnahmen und Ausgaben entstehen und wie die Ausgaben gedeckt werden können (Kosten- und Finanzierungsplan). Es sollte auch von Nachhaltigkeit bei der späteren Bewirtschaftung geprägt ist. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat signalisiert, dass eine institutionelle Förderung nicht möglich ist. Gleichzeitig wird gefragt, von welchen Ämtern die Tätigkeit der jugendlichen Geflüchteten im Projekt anerkannt wird? Nach Ihrer Darstellung auf Seite 9 des Projektes werden die Einnahmen (11.940 €) aus der Miete, dem 1. OG und dem Cafébetrieb bereits für die Refinanzierung der Investition benötigt. Sie können also nicht noch einmal für den laufenden Betrieb (Personal, Heizung, Strom, Wasser, laufende Abgaben) genutzt werden. Sie schreiben, dass die Betriebskosten bereits vor dem laufenden Gewinn des Cafés berücksichtigt wurden. Dennoch müssen sie kalkuliert und dargestellt werden. Bitte reichen Sie die Kalkulation vor Gewinn nach.

Das Haus liegt im Sanierungsgebiet der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Deshalb muss sich der Mietzins am aktuellen Verkehrswert orientieren. Das Konstrukt der Weiterverpachtung an eine GmbH mit abgesenktem Mietzins scheint förderrechtlich nicht rechtssicher gestaltet zu sein. Einem Pachtzinsverzicht für ein Jahr würde nicht zugestimmt werden. Üblich ist ein Mietzins, welcher sich an 5 % des Verkehrswertes orientiert.

Mit freundlichem Gruß

