



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 018/21

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert
Andrea Pflutschinger

Datum:

05.03.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften

Sitzungsdatum

18.03.2021

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff:

Altes Stadtbad, Alleenstraße 20
Umnutzung ehemaliger Saunabereich zum zentralen Jugendtreff
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK:

MP 09 / SZ 07 / OZ 03

Bezug:

- Vorl.Nr. 117/20
- Vorl.Nr. 030/19
- Vorl.Nr. 424/18
- Antrag Jugendgemeinderat 419/18

Anlagen:

Anlage 1: Bestandssituation und Entwurfsplanung
Anlage 2: Kostenübersicht
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften beschließt die Umnutzung der Erdgeschossenebene des ehemaligen Saunabereichs des Stadtbades zum zentralen Jugendtreff auf der Grundlage des beiliegenden Gestaltungskonzeptes mit Baukosten in Höhe von 748.000 EUR (Kostengruppen 200 - 700 inkl. 19 % MwSt. und Sicherheitszulagen).

Sachverhalt/Begründung:

Für die eilige Leserin für den eiligen Leser:

Der Ausbau des ehemaligen Saunabereiches bietet die Chance, die Jugendarbeit in der Innenstadt zu halten und für die umliegenden Schulen wieder einen vernetzenden und elementaren Mehrwert zu bieten.

Nach dem Erwerb des Stadtbades und dem Beschluss zur Umnutzung der ehemaligen Schwimmhalle zur Mensa wurden im November 2018 Nutzungskonzepte für den ehemaligen Saunabereich zum Jugendtreff in den Gremien vorgestellt.

Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales hat am 27.05.2020 den Planungsauftrag für die Umnutzung des Saunabereichs zum Jugendtreff gemäß Variante 1 für das Erdgeschoss erteilt. Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung liegt vor.

Zu 1 Entwurfsplanung / Bauliche Konzeption

Der Pavillon am Stadtbad (PaSta) wurde 1971 als Provisorium geplant und hatte daher eine befristete Baugenehmigung. Der Betrieb des Schülercafés im Pavillon musste im Januar 2019 aufgrund seiner sanierungsbedürftigen Bausubstanz eingestellt werden. Der Pavillon wurde mittlerweile abgerissen. Mit der Schließung des PaStas ist der Kinder- und Jugendförderung eine zentrale Einrichtung in der Innenstadt verloren gegangen.

Für die Umnutzung des Saunabereichs des Stadtbades wurde ein Raum- und Nutzungskonzept entwickelt. Im Erdgeschoss sind Empfangs- und Infobereich, ein offener Cafébereich, Büroflächen, Lager und Gruppenräume geplant.

Durch die Umnutzung des Erdgeschosses des ehemaligen Saunabereichs erhält der zentrale Jugendtreff Räumlichkeiten mit rd. 180 m² Nutzfläche - in etwa in der Dimension des vorherigen PaStas.

Die Planung sieht den Erhalt der historischen Raumstruktur vor. Der Zugang zum Treff erfolgt zum einen über das Foyer der Mensa oder über eine neue Außentreppe, die als Notausgang erforderlich ist.

Mit diesem separaten Zugang über den Innenhof kann der zentrale Jugendtreff auch außerhalb der Öffnungszeiten der Mensa, oder bei parallel in der Mensa stattfindenden Veranstaltungen geöffnet werden.

Der zentralgelegene Aufenthaltsbereich mit dem charakteristischen runden Tauchbecken bildet das Herzstück des Jugendtreffs. Das Becken wird durch Einbauten zu einer Sitzinsel gestaltet. In der Raumtiefe wird eine Teeküche integriert.

Zwei Gruppenräume schaffen Rückzugsmöglichkeiten für Jugendliche, oder erlauben es, Projekte innerhalb des Jugendtreffs z.B. zur Prävention umzusetzen.

Zusätzlich werden zwei Büroräume, ein Sanitärbereich, ein Garderobenraum und Abstellräume geschaffen.

Im Innenhof wird in Kombination mit der Außentreppe ein Tiefhof geschaffen, der einen zukünftigen Zugang zum Untergeschoss vorbereitet und als Aufenthaltsbereich vor dem Zugang zum Jugendtreff gestaltet wird.

Während des Planungsprozesses wird die Fachabteilung Jugend und Jugendliche beteiligt. Eine Arbeitsgruppe aus dem Jugendgemeinderat sowie interessierten Jugendlichen können so Ihre Ideen mit einbringen. Eigenleistungen durch Jugendliche wie z.B. die Gestaltung und der Bau von Möbeln, Theke etc. sorgt für eine hohe Identifikation.

Termine

Nach dem Beschluss wird auf Grundlage der Entwurfsplanung der Antrag auf Nutzungsänderung beim Bürgerbüro Bauen eingereicht. Nach Erstellung der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe soll im Herbst 2021 mit der Baumaßnahme begonnen werden. Die Fertigstellung ist im September 2022 geplant.

Kosten und Finanzierung

Zur Aufstellung des HH- und Finanzplanes 2021 ff wurden Schätzkosten für eine Umnutzung veranschlagt. Diese investiven und konsumtiven Mittel sind im HH- und Finanzplan im TH 48 / 65 enthalten (Seite 268 und Seite 439 Zeile 14).

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 748.000 EUR (575.000 EUR investiv / 173.000 EUR konsumtiv) sind in der Kostenübersicht (s. Anlage 2) dargestellt.

Diese Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|-----------------|
| - Baukosten Umnutzung (investiv) | rd. 483.000 EUR |
| - Einrichtung loses Mobiliar (investiv) | rd. 42.000 EUR |
| - Außenanlagen (investiv) | rd. 50.000 EUR |
| - Bauunterhaltungsmaßnahmen (konsumtiv) | rd. 173.000 EUR |

Für die Umnutzung zum Jugendtreff wurden im Haushalts- und Finanzplan 2021 unter der „Auftragsgruppe A3620040000 – Baumaßnahme Jugendhaus Alleen 20“ in den Haushaltsjahren 2020 bis 2022 für Hochbaumaßnahmen 450.000 EUR, für Außenanlagen 65.000 EUR und für Ausstattung 75.000 EUR - 2020: 30.000, 2021: 225.000 EUR und 2022: 335.000 EUR eingestellt (s. HH Seite 268).

Im Zuge der Umnutzung werden dringend notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen am historischen Bestandsgebäude, wie z.B.

- Schadstoffsanierung (Schimmel)
- Statische Ertüchtigung des Tragwerks
- Sanierung defekte Dachlichtkuppel und Dachfläche

durchgeführt. Die konsumtiven Projektkosten in Höhe von 173.000 EUR brutto werden aus dem konsumtiven Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft 2021 und 2022 finanziert.

Der jeweilige jährliche Mittelbedarf ist im beiliegenden Folgekostenblatt (s. Anlage 3) dargestellt.

Zuschüsse

Die Maßnahme „Zentraler Jugendtreff Innenstadt“ wird über das Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ bezuschusst. Gefördert werden 60% der Baukosten. Aktuell ergibt sich eine max. Fördersumme von 393.600 EUR. Der Zuwendungsbetrag ist im Folgekostenblatt (s. Anlage 3) berücksichtigt.

Unterschriften:

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 173.000 EUR (konsumtiv)
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt	DIV FB 65	Produktgruppe 1124

ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	4211* Gebäudeunterhalt			
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein			
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900024	42110000			

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 173.000 EUR (konsumtiv)		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt	DIV FB 65	Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	4211* Gebäudeunterhalt			
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein			
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900024	42110000			

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, FB 20, FB 48, FB 60, FB 65, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN