

Standortuntersuchung Jugendhaus

Standort 1: Breslaustraße - Behördenparkplatz

1. Grundstücksgröße:
ca. 1.770 m²

2. Standort:

Das Grundstück an der Breslaustraße liegt sehr zentral und in der Nähe der Altstadt. Es ist zu Fuß, mit Rad, Bus (AST) und Auto gut erreichbar. Das Abdera liegt direkt nebenan und die JUKS ist nur 10 Geh-Minuten entfernt. Dennoch kann man den Bereich als abseitig bezeichnen, da er gerade in den Abendstunden wenig frequentiert ist. Eine Ausnahme bilden die Abende mit Veranstaltungen in den Gymnasien oder im Abdera.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft (80 m) zu den Gymnasien und etwas weiter entfernt von der Mali-Hauptschule (600 m) sowie vom Räumlichen Bildungszentrum (800 m). Es kann daher sein, dass das Jugendhaus stark durch die Gymnasiasten vereinnahmt wird.

3. Planungsrecht:

Aufgrund der Konfliktsituation – Wohnnutzung in der Nachbarschaft - ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

4. Realisierungszeitraum:

2013	Aufstellung eines Bebauungsplans
2013	Durchführung eines Hochbauwettbewerbs; Planung
2014	Verlagerung der Stellplätze; Baubeginn
2015	Fertigstellung

5. Konfliktpunkte:

Wesentliche Konfliktpunkte sind die ca. 65 Behördenstellplätze auf dem Grundstück und die Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Je nach Lage des Jugendhauses können 27 – 33 Stellplätze erhalten bleiben. Allerdings bleibt dann keine nutzbare Freifläche für das Jugendhaus übrig. Bei einer Überplanung der Stellplätze muss an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Dies kann z.B. in der Tiefgarage Museum oder im Parkhaus Ulmer Tor erfolgen.

Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass "im Regelbetrieb gewährleistet sein muss, dass durch Maßnahmen organisatorischer Art nach 22:00 Uhr nur südlich des Jugendhauses Kommunikationsgeräusche auftreten können." (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro für Umweltakustik "Heine + Jud", 11.01.2012)

Ein Regenwasserkanal quert das Grundstück von Nord nach Süd. Je nach Gebäudestellung muss der Kanal verlegt werden (Kosten: ca. 10.000 – 17.000,-€).

Sollte ein Ersatz der Stellplätze nicht möglich sein, ist dies aus Sicht der Verwaltung ein Ausschlusskriterium für den Standort.

Standort 2: Dreiecksfläche nördlich Königsbergallee

1. Grundstücksgröße:
ca. 720 m²

2. Standort:

Der Standort liegt unmittelbar nördlich der Brücke Königsbergallee. Er ist ca. 110 m von der nächsten Wohnbebauung entfernt, sodass hier keine direkten Störungen des Umfeldes zu erwarten sind. Ausgehend von der Adenauerallee ist der Standort über einen beleuchteten Weg (Planung) nach ca. 80 m zu erreichen. Außerdem sieht die vorgeschlagene Lösung eine Rampe von der Brücke angelehnt an das Jugendhaus vor, der an den bestehenden Nord-Süd-Radweg anschließt. Der Standort ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar, mit dem Auto kann man allerdings lediglich bis auf 80 m an das Jugendhaus heranfahren. Eine Krankenwagen- und Feuerwehrezufahrt parallel zum Verkehrsübungsplatz muss deshalb angelegt werden. (Kostenschätzung für den Zugang mit Beleuchtung ca. 105.000 €)

Der Standort liegt abseitig der Hauptverkehrswege und ist besonders in den Abendstunden wenig frequentiert. Eine soziale Kontrolle durch umgebende Nutzungen liegt nicht vor. Die Entfernung zu den Schulen beträgt: Gymnasien: 350 m; Malischule 180 m; RBZ: 380 m Eine Einvernahme durch eine Schulart ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Die nutzbare Freifläche ist sehr gering, hier können der Rasenwall (Sitzmöglichkeiten) und die benachbarten Sportanlagen Abhilfe schaffen.

3. Planungsrecht:

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan nur Sportanlagen zulässig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

4. Realisierungszeitraum:

2013	Aufstellung eines Bebauungsplans
2013	Durchführung eines Hochbauwettbewerbs; Planung
2014	Baubeginn
2015	Fertigstellung

5. Konfliktpunkte:

Fehlende soziale Kontrolle aufgrund der abseitigen Lage.

Standort 3: Parkplatz Sporthalle Malischule

1. Grundstücksgröße:
ca. 2.060 m²

2. Standort:

Der Standort liegt südlich der Brücke Königsbergallee im Bereich der Mali-Hauptschule. Bei entsprechender Gebäudeanordnung können die öffentlichen Stellplätze überwiegend erhalten bleiben (Bestand: 58 St., Planung 54 St.). Der Standort liegt direkt an der "Schul- und Sportmeile". Er ist zu Fuß, per Rad und Auto gut erreichbar.

Zur Altstadt liegt der Standort abseitig (650 m) und in den Abendstunden wird er nur durch die Nutzer der Mali-Sporthalle frequentiert.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mali-Hauptschule (80 m), sodass es zu einer Vereinnahmung des Jugendhauses durch die Hauptschüler kommen kann.

3. Planungsrecht:
Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist vorhanden.
4. Realisierungszeitraum:
2013 Durchführung eines Hochbauwettbewerbs; Planung
2014 Verlagerung der Stellplätze; Baubeginn
2015 Fertigstellung
5. Konfliktpunkte:
Es gehen geringfügig öffentliche Stellplätze verloren.

Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass "im Regelbetrieb gewährleistet sein muss, dass durch Maßnahmen organisatorischer Art nach 22:00 Uhr nur südlich des Jugendhauses Kommunikationsgeräusche auftreten können und dass nur der östliche Parkplatz genutzt wird. (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro für Umweltakustik "Heine + Jud", 11.01.2012) Der Lärmkonflikt ist ähnlich den Konflikten bei Standort 1 und 3 zu beurteilen.

Standort 4: Breslaustraße 19 - Guter-Gaupp

1. Grundstücksgröße:
ca. 1.495 m²
2. Standort:
Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Breslaustraße direkt an der "Schul- und Sportmeile". Er ist zu Fuß, per Rad und Auto gut erreichbar. Zur Altstadt liegt der Standort eher abseitig (450 m), wird in den Abendstunden nur durch die Nutzer der Sporthallen und der TG-Gaststätte frequentiert. Eine Ausnahme bilden die Abende mit Veranstaltungen in den Gymnasien oder im ca. 130 m entfernten Abdera.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gymnasien (150 m) aber näher zur Mali-Hauptschule (400 m) sowie dem Räumlichen Bildungszentrum (600 m) als Standort "Breslaustraße – Behördenparkplatz". Es kann daher sein, dass das Jugendhaus durch die Gymnasiasten vereinnahmt wird.
3. Planungsrecht:
Voraussichtlich ist eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB "Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" möglich.
4. Realisierungszeitraum:
2013 Durchführung eines Hochbauwettbewerbs; Planung; Verlagerung Grüngut-sammelstelle aus dem Wolfental
2014 Neubau und Verlagerung des Betriebes Guter Gaupp; Baubeginn
2015 Fertigstellung

5. Konfliktpunkte:

Auf dem Grundstück liegt eine Altlastenverdachtsfläche (Nummer 1019) mit der Stufe B (belassen bis in den Untergrund eingegriffen wird). Es handelt sich um einen ehemaligen Treibstoffhandel mit Diesel- und Heizöl.

Für den Grundstückstausch soll die Fläche des Wertstoffhofes im Wolfental aufgegeben werden. Für die Grüngutannahmestelle ist eine geeignete Ersatzfläche zu suchen.

6. Standortbewertung

a) Initiative Pro Jugend (INI)

- Trotz eventueller Vereinnahmung durch die Gymnasiasten liegt dieser Standort besser an den Schülerströmen.
- Der möglichen Vereinnahmung kann durch ein intelligentes Raumkonzept eines Neubaus entgegengewirkt werden.
- In einem Neubau kann das Raumkonzept ideal umgesetzt werden.
- Ein Neubau ermöglicht außerdem ein für Jugendliche ansprechendes Gebäude, da die Jugendlichen beim Planungsprozess mitwirken können (siehe Vorarbeit der INI mit Florian Kaiser und Denis Derzsi).
- Allgemein wird die Lage von uns als gut und zentral mit guter sozialer Kontrolle beurteilt.
- Wir empfinden die Möglichkeit der Nutzung des Roten Platzes und anderer umliegender Freiflächen als sehr positiv.

b) Jugend Aktiv e. V.

Positiv

- Vom Lärmschutz her der am besten geeignete Standort.
- Keine/kaum Beeinträchtigungen von Nachbarn, damit auch weniger Nutzungskonflikte und flexiblere Öffnungszeiten nach Bedarf möglich.
- Kein Wegfall von benötigten Parkplätzen wie am Standort Behördenparkplatz.
- Gute Anbindung in die Schul-, Sport- und Kulturmeile mit Laufkundschaft (Schülerströme).
- Nutzung des roten Platzes als Sportaußenfläche sehr gut möglich.
- Nähe zum Abdera/Lilienthal ermöglicht direkte Kooperationen.
- Neubau ermöglicht direkte Umsetzung des räumlichen, pädagogischen Konzeptes.

Negativ

- Eventuell Vereinnahmungstendenzen durch die Nähe zu den Gymnasien (Hinweis: aus unserer Sicht wird die zielgruppengerechte Nutzung des Gebäudes maßgeblich vom pädagogischen Angebot abhängig sein).
- Höhere Kosten durch die Neubauerstellung.
- Etwas weniger zentral gelegen als die Braithschule.

c) Verwaltung

Positiv

- Von möglichen Konflikten mit der Nachbarschaft durch Lärm handelt es sich durch die größere Entfernung zur nächsten Wohnbebauung um den am besten geeigneten Standort.
- somit sind auch flexiblere Öffnungszeiten nach Bedarf möglich.
- Kein Wegfall von benötigten Parkplätzen wie am Standort Behördenparkplatz.

- Gute Anbindung in die Schul-, Sport- und Kulturmeile mit Laufkundschaft (Schülerströme).
- Mitnutzung der Sportaußenflächen möglich.

Negativ

- Eventuell Vereinnahmungstendenzen durch die Nähe zu den Gymnasien.
- Höhere Kosten durch die Neubauerstellung.
- dezentrale Lage zur Innenstadt, außerhalb der Schulzeiten geringere soziale Kontrolle

Standort 5: Umnutzung der Braithschule

1. Grundstücksgröße:
ca. 1770 m²

2. Standort:

Durch eine mögliche Verlegung der Förderschule aus der Pflugschule in die Memelstraße/ Wilhelm-Leger-Straße könnte die Grundschulnutzung in die Pflugschule verlegt und das denkmalgeschützte Gebäude anderweitig genutzt werden. Die bestehende Gebäudestruktur (Altbau und Anbau) bietet gute Möglichkeiten mit relativ wenig Aufwand das gewünschte Raumprogramm zu integrieren (Grundrisse als Anlage 3.1 und 3.2). Entsprechend einer Voruntersuchung des Hochbauamtes kann das Raumprogramm im EG und 1. OG (unter Mitnutzung der Räume im UG, des Anbaus und des Gymnastikraums) untergebracht werden. Eine Wand zwischen zwei Klassen müsste zur Erfüllung des Raumprogramms entfernt werden, um die gewünschte Raumgröße zu erhalten. Das 2.OG und das DG stehen für weitere Nutzungen zur Verfügung. Durch die Abhängigkeiten zu anderen Projekten kann das Jugendhaus in der Braithschule voraussichtlich erst 2016 in Betrieb genommen werden.

Da kein konkreter Entwurf für das Jugendhaus in der Braithschule vorliegt, sind detaillierte Kostenangaben zu einem eventuellen Umbau derzeit nicht zumachen. Im Vergleich zu einem Neubau würde die Nutzung der Braithschule jedoch erheblich weniger Kosten verursachen, da das Gebäude gute Voraussetzungen für die Realisierung des Raumprogrammes "Jugendhaus" bietet.

Die Braithschule liegt sehr zentral in der Altstadt. Sie ist zu Fuß, mit dem Rad, Bus (AST) und Auto gut erreichbar. Nächstgelegene Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem Parkdeck der Stadthalle. Zu den Schulen liegt der Standort ca. 10 -15 min (Gymnasien: 450 m; Malischule: 800 m; RBZ: 1000 m) entfernt. Ein einseitige Zuordnung zu einer Schulart besteht nicht.

3. Planungsrecht:

Es handelt sich um die Umnutzung eines Gebäudes für die eine Baugenehmigung notwendig ist. Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4. Realisierungszeitraum:

2013	Umzug Dollinger Realschule; Umbau für die Hochschule
2014/15	Räumung der Gebäude der FH in der Memelstraße; Umbau der Gebäude
2015	Umzug Förderschule; Sanierung/Umbau Pflugschule
2016	Umzug der Braithschule in die Pflugschule; Umbau der Braithschule; Fertigstellung

5. Konfliktpunkte:

Die benachbarte Wohnnutzung und der Hotelbetrieb kann zu Konflikten führen. Aus dem Lärmgutachten geht hervor, dass "im Regelbetrieb gewährleistet sein muss, dass durch Maßnahmen organisatorischer Art nach 22:00 Uhr keine Kommunikationsgeräusche auftreten. (vgl. Schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro für Umweltakustik "Heine + Jud", 20.07.2012)

6. Standortbewertung

a) Initiative Pro Jugend (INI)

- Beim Standort Braithschule ist keine Vereinnahmung zu befürchten, es kommen aber auch deutlich weniger Schüler am Jugendhaus vorbei.
- Die Nähe zur Innenstadt ist sehr positiv und vor allem am Wochenende von Vorteil.
- Allgemein wird die Lage von uns als gut und zentral mit guter sozialer Kontrolle beurteilt.
- Der Schulhof ist eine attraktive Außenfläche, die Nutzung ist leider aus Lärmschutzgründen nur eingeschränkt möglich.
- Das historische Gebäude ist für Jugendliche weniger ansprechend als ein Neubau.
- Das Raumkonzept muss in diesem Fall dem denkmalgeschützten Haus angepasst werden. Hier stellen wir uns etwa ein ansprechendes großes Café im Eingangsbereich und den Einbau von mehr Glas für einen insgesamt transparenteren Eindruck vor. Außerdem wäre die Gestaltung des Schulhofs (durch Jugendliche) notwendig (Pflanzen, Sitzgelegenheiten, Teile vom Café, Kreativwände). Bedenken der Umsetzung des Raumkonzepts haben wir bezüglich der DJ-Box, einer Chill-Out-Area und einer Werkstatt im EG mit direktem Zugang von außen. Die spätere Fertigstellung ist schwer verkraftbar – 4 Jahre sind für Jugendliche sehr lang.
- Aus dem Lärmgutachten schließen wir, dass Ärger mit den Nachbarn praktisch vorgeplant ist.
- Bedenken wegen der Nutzung des restlichen Gebäudes (2. OG etc.)

b) Jugend Aktiv e. V.

Positiv

- Interessantes historisches Gebäude in sehr guter, zentraler Lage mit Anbindung an den Marktplatz.
- Viele Räume im Altbau, Lagermöglichkeiten im Keller und Dachgeschoss.
- Ausreichend großer Mehrzweckraum vorhanden.
- Eventuell Bau ebenerdiger Lagermöglichkeiten möglich, die die Aufgabe des bestehenden Jugend Aktiv Lagers in der Leipzigstraße ermöglichen würde. Dadurch können Mietkosten eingespart und die Funktionsräume von Jugend Aktiv ins Haupthaus integriert werden (weitere Zeit- und Kostenersparnis).
- Schaffung von Büroräumen für Jugend Aktiv e. V. über Einbau von Trennwänden im Altbau möglich (hier: Schallschutz beachten).
- Nutzung am Abend und an den Wochenenden aufgrund der Nähe zum Marktplatz tendenziell höher.
- Von der Lage zu Schulen her der am meisten neutrale Standort.

Negativ

- Einschränkendes Lärmgutachten (Nutzung bis 22 Uhr).

- Im Vergleich zu den anderen Standorten schwierigere Nachbarschaftsverhältnisse (privater Wohnraum, Hotel), welche prognostiziert zu großen Problemen führen können. Dies selbst dann, wenn die Nutzungseinschränkungen durch das Lärmgutachten eingehalten werden.
- Der Schulhof wird die Außenfläche des Jugendhauses sein – selbst eine Nutzung bis 22 Uhr erscheint aufgrund des dabei entstehenden Schallpegels und der oben erwähnten nachbarschaftlichen Verhältnisse prognostiziert problematisch.
- Betriebsschluss 22 Uhr verhindert nicht den Aufenthalt von Jugendlichen um das Haus herum.
- Das pädagogische, räumliche Konzept ist mit den vorhandenen Räumen nicht umsetzbar. Umbaumaßnahmen sind erforderlich. Durchgängiger, offener, niederschwelliger Zugang von außen, transparente Verbindung des offenen Cafébetriebs mit dem Mehrzweckraum. Eventuell Öffnung/Vergrößerung des Neubaus zum Schulhof hin sowie Öffnung bzw. transparentere Gestaltung bestehender Räume durch Abbau von Zwischenwänden und/oder Einbau von Glastüren/Wänden.
- später Realisierungstermin, Zweifel, ob der Termin wirklich einhaltbar ist.

c.) Verwaltung

Positiv

- Optimale Lage in der Innenstadt
- Gute Anbindung an die Bushaltestellen am Marktplatz
- Keine Vereinnahmung durch eine Schulart.
- Hohe soziale Kontrolle.
- Sinnvolle Nachfolgenutzung eines städtischen, historischen Gebäudes
- Einsparung von Bau- und Betriebskosten durch die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes (keine zusätzlichen Gebäude-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten).

Negativ

- zeitliche und räumliche Einschränkungen im Außenbereich für die Nutzung des Jugendhauses durch die Nachbarbebauung (siehe Lärmgutachten)
- Später Realisierungszeitraum des Jugendhauses, mit möglicher weiterer Verzögerung, da sehr viele Abhängigkeiten (Schulumbauten, -umzüge) erforderlich sind.