



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 137/2012 - 1

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gemeinderat	Ja	24.09.2012			

Jugendhaus in Biberach

Information über den Sachstand und Festlegung auf einen Standort

I. Beschlussantrag

1. Der Standort 4 (Breslaustraße 19 - Guter Gaupp) wird als Standort für das Jugendhaus weiter verfolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Lenkungsgruppe "Jugendräume", die Neuplanungen für das Jugendhaus im Rahmen eines Hochbau-Wettbewerbes einzuleiten.

II. Begründung

1. Kurzdarstellung

Nach Prüfung und Bewertung vieler verschiedener Standorte für die Einrichtung eines Jugendhauses schlägt die Verwaltung den Standort 4 (Breslaustraße 19 - Guter Gaupp) als Standort vor. Der Standort ist durch seine Lage in der Schul-, Kultur- und Sportmeile für Jugendliche in und aus der Umgebung von Biberach gut erreichbar.

Von der Initiative INI Pro Jugend, Jugend Aktiv e.V. und dem Jugendparlament wird ebenfalls ein Neubau favorisiert, der eine optimale Umsetzung des Raumprogramms ermöglicht. Darüber hinaus kann das Jugendhaus auf dem Standort Breslaustraße 19 mit hoher Sicherheit in 2015 realisiert werden. Schließlich liegt der Standort nahe an den Schülerströmen.

2. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 14.07.2011 (Protokoll-Ziffer 119/2011) mehrheitlich beschlossen:

1. In den Jahren 2013/ 2014 wird in Biberach der Neubau eines Jugendhauses realisiert.
2. Dem dafür von Jugend Aktiv e.V. vorgestellten Betriebskonzept wird zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Planungs- und Konkretisierungsschritte für das Jugendhaus entlang der Schul- und Sportmeile zusammen mit der Lenkungsgruppe "Jugendräume" anzugehen.

3. Aktueller Projektstand

Die Lenkungsgruppe Jugendräume hat sich in mehreren Sitzungen intensiv mit möglichen Standorten für ein Jugendhaus beschäftigt. Auch die Anregung aus dem Gemeinderat, das Areal um den Verkehrsübungsplatz in die Untersuchung mit einzubeziehen, wurde aufgegriffen. Zunächst wurden die folgenden Standorte bewertet:

1. Breslaustraße - Behördenparkplatz, ca. 1.770 qm
2. Dreiecksfläche nördlich Königsbergallee, 720 qm
3. Parkplatz Sporthalle Malischule, ca. 2.060 qm
4. Standort Verkehrsübungsplatz, ca. 970 qm

Im Verlauf der Diskussionen schied der Standort 4 Verkehrsübungsplatz infolge hoher Verlagerungskosten aus.

Ebenso fiel der noch kurzfristig ins Spiel gebrachte Standort "TG-Heim" weg, da das Betriebskonzept von Jugend Aktiv e.V. im vorhandenen Gebäude nicht realisierbar ist. Inzwischen hat die Turngemeinde Biberach e.V. entschieden, mit Ihrer Geschäftsstelle am Standort zu bleiben.

Bis Mitte April 2012 äußerten die in der Lenkungsgruppe vertretenen Gruppen ihre Meinungen zu den verbliebenen Standorten 1 – 3. Bei allen Standorten gab und gibt es nachvollziehbare Pro- und Contra-Argumente (siehe hierzu auch Anlage 2 Standortuntersuchung des Stadtplanungsamtes).

Im Mai 2012 ergab sich eine weitere Option: das Grundstück "Breslaustraße 19", derzeitige Nutzung durch den Betrieb "Guter -Gaupp" – in der Vorlage als Standort 4 dargestellt. Das Grundstück umfasst zirka 1.495 Quadratmeter, ist in städtischem Eigentum und derzeit verpachtet. Es eignet sich nach Meinung aller – Jugend und Verwaltung - gut als Standort für ein Jugendhaus. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe (Jugendliche, Vereine und Jugend Aktiv e.V.) waren bei der Lenkungsgruppensitzung bereit, eine Projektverzögerung von rund einem Jahr in Kauf zu nehmen, wenn dieser Standort gewählt wird, da er nach ihrer Meinung deutliche Vorteile bietet. Inzwischen ist diese Option überprüft. Über die Bedingungen für einen Grundstückstausch erfolgt parallel eine Vorlage vom Liegenschaftsamt, die in nicht öffentlicher Sitzung diskutiert wird.

Die Bereitschaft der Lenkungsgruppenmitglieder, gegebenenfalls eine Zeitverzögerung in Kauf zu nehmen und die Akzeptanz einer zeitlichen Nutzungsbeschränkung (wegen Lärmkonflikten) an der Breslaustraße, brachte dann den Standort "Braithschule" wieder ins Spiel (Standort 5). Dieses Schulgebäude mit seinem Anbau könnte, wenn die Umnutzung wie derzeit geplant realisiert werden kann, bis Ende 2016 im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zum Jugendhaus umgebaut werden.

Nach Aussage des Hochbauamts lassen sich die im Betriebskonzept von Jugend Aktiv e.V. vorgesehenen Räume unterbringen. Die Nutzung des zweiten und dritten Obergeschosses ist offen.

Auch für die beiden Standorte 4 und 5 gibt es nachvollziehbare Pro- und Contra-Argumente (siehe hierzu Anlage 2).

Als Anlage 1 ist ein Plan über die Lage aller derzeit noch diskutierten Standorte beigefügt.

4. Alternative Zeitpläne für die Realisierung des Jugendhauses:

Jahr	Standort 1	Standort 2	Standort 3	Standort 4	Standort 5
Wenn die Entscheidung des GR über Standort im Sept. 2012 getroffen wird	Breslaustraße - Behördenparkplatz	Dreiecksfläche nördlich Königsbergallee	Parkplatz Sporthalle Malischule	Breslaustraße 19-Guter Gaupp	Braithschule
2013	Aufstellung Bebauungsplan, Durchführung Hochbauwettbewerb, Planung	Aufstellung Bebauungsplan; Durchführung Hochbauwettbewerb, Planung	Durchführung Hochbauwettbewerb, Planung;	Durchführung Hochbauwettbewerb, Planung; Verlagerung der Grüngutsammelstelle aus dem Wolfental	Umzug Dollinger Realschule, Umbau für die Hochschule.
2014	Verlagerung der Stellplätze, Baubeginn	Baubeginn	Verlagerung der Stellplätze, Baubeginn	Neubau und Verlagerung des Betriebes, Baubeginn	Räumung der Gebäude der Hochschule in der Memelstraße, Umbau der Gebäude.
2015	Fertigstellung	Fertigstellung	Fertigstellung	Fertigstellung	Umzug der Förderschule, Sanierung / Umbau der Pflugschule.
2016					Umzug der Braithschule in die Pflugschule, Umbau der Braithschule, Fertigstellung.

5. Abwägung der Standorte - Vorteile / Nachteile / Risiken der Standorte

In der Anlage 2 sind die Vor- und Nachteile der möglichen Standorte 1 – 5 dargestellt. Da die Lenkungsgruppe am 25.07.12 einhellig der Meinung war, dass die Standorte 4 und 5 deutliche Vorteile gegenüber den Standorten 1 – 3 bieten, wurde entschieden, nur noch die Bewertungen der Mitglieder der Lenkungsgruppe INI Pro Jugend und Jugend Aktiv e.V. für die Standorte 4 und 5 einzuholen (Anlage 2).

6. Fazit

Die Standorte 1-3 weisen im Vergleich zu den Standorten 4+5 mehr Nachteile als Vorteile auf und werden deshalb nicht weiter verfolgt. Die Standortvorschläge 4+5 erweisen sich als geeignet, aber mit unterschiedlichen Vor- und Nachteilen.

Mit dem Standort 5 "Braithschule" besteht die Chance, auf einen Neubau zu verzichten, eine räumlich und baulich sehr gut geeignete städtische Immobilie umzunutzen und somit Investitionskosten und langfristig auch Bewirtschaftungskosten einzusparen. Die zentrale Lage in der Innenstadt, losgelöst von der Schul- und Sportmeile, bietet eine optimale Erreichbarkeit, hohe soziale Kontrolle und ist neutral im Hinblick auf die unterschiedlichen Schularten.

Allerdings besteht an dem Standort Braithschule ein Nutzungskonflikt bezogen auf Lärmemissionen zur angrenzenden Wohn- und Hotelnutzung. Dies führt zu einer Beschränkung der Betriebszeiten und zur Überwachung und Einhaltung der Betriebszeiten.

Für die INI Pro Jugend, Jugend Aktiv e.V. und das Jugendparlament ist Standort 4 aufgrund der dargelegten Argumente (Anlage 2) der Favorit. Der Standort liegt näher an den Schülerströmen. Das Raumkonzept kann bei einem Neubau optimal umgesetzt werden. Vom Lärmschutz her handelt es sich um den am besten geeigneten Standort, der weniger Nutzungskonflikte mit Nachbarn verursacht und damit auch flexiblere Öffnungszeiten nach Bedarf ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Standort 4 - Breslaustraße 19, Guter Gaupp - als Standort für das neue Jugendhaus vorzusehen. Die Mehrkosten für einen Neubau sollen, soweit möglich, durch Einnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

Klaus Buchmann

C. Christ

S. Kopf

Anlagen

- 1 Standortübersicht Jugendhaus - Lage und Nummerierung
- 2 Anlage 2 - Standortuntersuchung und Bewertung (Standort 1 - 5)
- 3 Braithschule_Grundrisse