



Beschlussvorlage Nr. 2018/335

04.12.2018

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Jugendhaus Klause, Schadenweilerstraße 11a, 72108 Rottenburg - Baubeschluss Umbau

Beratungsfolge:

Integrationsbeirat	30.01.2019	Kenntnisnahme	nicht öffentlich
Sozialausschuss	31.01.2019	Vorberatung	öffentlich
Jugendvertretung	14.02.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	19.02.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

2018 03 28 Sozialausschuss - Vorstellung Vorentwurf
 2018 06 19 Jugendvertretung - Vorstellung Umbauplanung
 2018 06 28 Sozialausschuss - Vorstellung Umbauplanung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Umbau des Jugendhaus Klause, Schadenweilerstraße 11a, entsprechend den vorgestellten Plänen des Architekturbüros plus+ Bauplanung GmbH, 72654 Neckartenzlingen, in zwei Bauabschnitten 2019 und 2020.

Anlagen:

Grundrisse UG, EG, OG
 Deckenspiegel EG, OG
 Detailgrundriss Sanitäranlage EG
 Kostenschätzung

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	7.013620.002	7871 000	470.000 €
2020	“	“	440.000 €
vorher	“	“	40.000 €
Summe			950.000 €

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Bereits verfügt über	20.117 €
- in Höhe von	Somit noch verfügbar	929.883 €
- Ansatz VE im HHPI.	Antragssumme lt. Vorlage	929.883 €
- üpl. / apl.	Danach noch verfügbar	0 €
	Diese Restmittel werden noch benötigt x ja <input type="checkbox"/> nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	€
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Folgekosten durch Ausbau des Partykellers. Mehrkosten hinsichtlich der derzeitigen Bewirtschaftung des Gebäudes

Reinigung und Pflege, Versorgung und Entsorgung 2.000 €

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

X Jugendvertretung

X Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

1. Allgemeines

„Wir sind ein offenes Jugendhaus für Jugendliche zwischen 12-20 Jahren. Geöffnet ist das Jugendhaus von Montag bis Freitag ab 16 Uhr. Neben dem offenen Bereich mit Musik, Tischkicker, Billardtisch, Dart, Tischtennis, kostengünstige Getränke und Snacks, gibt es täglich verschiedene Angebote wie Mädchen- und Jungennachmittag, Sport- und Kochnachmittag, sowie Filmabende und verschiedene Turniere.

Das Angebot im Haus richtet sich nach den Bedürfnissen und Interessen der Besucher und Besucherinnen. Für Interessierte steht ein Tonstudio zur Verfügung dass unter Anleitung genutzt werden kann. Für Tanzinteressierte wird wöchentlich eine Anleitung zum Breakdance angeboten.

Das Jugendhaus Klause versteht sich als ein offenes Haus das von Jugendlichen zur Umsetzung eigener Ideen und Projekten genutzt werden kann.“

Beschreibung des JuHa Klause auf der Internetseite www.juha-klause.de

Das Jugendhaus Klause ist seit Jahren gut ausgelastet und zwischenzeitlich sichtbar abgenutzt. Der ehemalige Partykeller ist aus hygienischen Gründen (Feuchtigkeit, fehlende Belüftungsmöglichkeit) seit Jahren gesperrt.

In das Erdgeschoss und Obergeschoss sind in den letzten Jahrzehnten nur Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt worden. Eine grundlegende Sanierung hat nicht stattgefunden und ist notwendig (Böden, Wände, Decke, Elektrik).

Die Anforderungen an den Betrieb des Jugendhauses sind in einer Arbeitsgruppe definiert worden. Das erarbeitete Nutzungskonzept kann durch die Herstellung von neuen Raumzuschnitten und klaren Nutzungszuordnungen (Musik, Gruppenarbeit, Spiele, ...) baulich umgesetzt werden (siehe Architektenpläne). Das vorliegende Ergebnis wurde in Zusammenarbeit mit den Architekten und der Arbeitsgruppe erarbeitet.

Das historische Gebäude, in dem sich das Jugendhaus an der Klause befindet, wird mit Sorgfalt saniert. Auch wenn 950.000 € in das Gebäude investiert werden, sollen die alte Bausubstanz, die weiter nutzbare Haustechnik und die vorhandenen Ausbauqualitäten soweit als möglich erhalten bleiben. Erfahrungen der Jugendhausmitarbeiter/innen werden in die Planung mit aufgenommen. Die Gestaltung wird in enger Zusammenarbeit mit Kulturamt, Jugendhausleitung und Jugendlichen erarbeitet. Eigenleistungen durch das Jugendhausbedürfen der Absprache, sind generell aber möglich.

Für die Fachplanungen werden das

- Architekturbüro, plus+ Bauplanung GmbH, Neckartenzlingen
- Elektroplanungsbüro Harald Weiss, Rottenburg am Neckar
- Haustechnikplanungsbüro (H,L,S) ebök, Tübingen
- Büro für Brandschutztechnische Beratung und Planungsleistungen, Kuhn Decker, Sindelfingen

beauftragt.

2. Sanierungsmaßnahmen

Umbauten

Verschiedene Räume im Gebäude werden hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und der Abgeschlossenheit baulich optimiert.

Heizung Lüftung Sanitär

Das Heizungskonzept wird an die veränderte Situation nach der Sanierung angepasst. Im Partykeller wird eine Lüftungsanlage eingebaut, um den Keller trocken zu halten; außerdem entsteht ein neuer Sanitärblock mit Toiletten und kleiner Teeküche. Im Erdgeschoss werden die Toiletten neu organisiert, um bei Veranstaltungen ausreichend Toilettenplätze anbieten zu können. Eine neue Küche, groß genug, um auch mit Gruppen zu kochen, wird im EG eingerichtet. Im ersten Obergeschoss werden die Toiletten (zurzeit für Kinder ausgelegt) für den Jugendhausbetrieb umgebaut.

Elektro

Der Ausbau des alten Verteilers ist notwendig, da dieser nicht mehr dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen entspricht. Er wird durch neue Verteiler mit aktueller Sicherheitstechnik ersetzt. Die Verteilung im Gebäude ist über zwei Unterverteiler im 1.OG und im UG gewährleistet. Zudem wird die Beleuchtung aller Räume erneuert, Internet und Wireless-LAN eingerichtet sowie soweit erforderlich eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage eingebaut.

Brandschutz

Für das Gebäude besteht ein Brandschutzkonzept, das durch das Büro Kuhn Decker aufgrund der vorgesehenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen angepasst wurde. Die bereits existierenden brandschutztechnischen Elemente und Rettungswege wurden im Konzept berücksichtigt.

Bauabschnitte

Das Bauvorhaben wird sich, entsprechend der veranschlagten Mittel im Haushaltsplan und wegen der Baumaßnahmen im weiterhin genutzten Gebäude über zwei Jahre hinziehen.

Begonnen wird mit Bauabschnitt 1.1 der Sanierung des Gewölbekellers zu einem Partyraum. Die weiteren Bauabschnitte 1.2 Erdgeschoss und 2 Obergeschoss folgen nach der Fertigstellung des Partykellers ab Herbst 2019 und enden nach dem Sommer 2020.

3. Flächen und Raumprogramm

Gewölbekeller	UG	70 m ²
Erdgeschoss	Großer Gruppenraum, Veranstaltung, Spiel, Küche und Verwaltung	280 m ²
1.Obergeschoss	Gruppenräume, Musik und Tonstudio, Mädchenzimmer	280 m ²
Gesamtfläche	zu sanieren	630 m ²

4. Kosten

Die Kostenschätzung ist vom Architekten nach DIN 276 zusammengestellt worden:

300 Bauwerk Baukonstruktion	brutto 440.000 €
400 Bauwerk Gebäudetechnik	brutto 300.000 €
700 Baunebenkosten	brutto 210.000 €
Projektsumme	brutto 950.000 €

5. Termine

Es sind bereits vorbereitende Maßnahmen durchgeführt worden wie z.B. der Rückbau aller Einbauten aus dem Gewölbekeller, die Entrümpelung des Dachbodens, die Sicherung des Dachbodens vor den Tauben sowie die Erkundungen zur Sanierung des Kellergewölbes.

Nach einer Vorbereitungs- und Planungsphase soll der erste Bauabschnitt im Sommer/Herbst 2019 beginnen.

Voraussichtliche terminliche Meilensteine:

Baugenehmigung	4/2019
Vorbereitende Maßnahmen	8/2019
Baubeginn	9/2019
Fertigstellung	11/2020
Bauzeit	14 Monate

Der Betrieb des Jugendhauses soll während der Bauzeit nicht unterbrochen werden.