



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0768/2021/1						Datum: 06.01.2022			
Dezernat 2									
Verfasser:		50-Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales					Az.: 504001		
Betreff: Neubau Jugendtreff plus in Neuendorf									
Gremienweg:									
03.02.2022	Stadtrat		☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE	
			☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt	
			☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert	
			☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen			
TOP		öffentlich							
01.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität		☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE	
			☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt	
			☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert	
			☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen			
TOP		öffentlich							
24.01.2022	Haupt- und Finanzausschuss		☐	einstimmig	☐	mehrheitl.	☐	ohne BE	
			☐	abgelehnt	☐	Kenntnis	☐	abgesetzt	
			☐	verwiesen	☐	vertagt	☐	geändert	
			☐	Enthaltungen	☐	Gegenstimmen			
TOP		öffentlich							

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat stimmt dem Bau des „Jugendtreff plus“ in Neuendorf in der großen Variante, vorbehaltlich der Zustimmung des Fördergebers, zu. Die Verwaltung wird mit der planerischen und baulichen Umsetzung sowie der Beantragung der entsprechenden Zuwendungen von Bund und Land aus dem Städtebauförderprogramm "Sozialer Zusammenhalt" beauftragt.

Begründung:

Der Stadtrat hatte am 16.05.2019 den Neubau eines Jugendtreffs inklusive eines Versammlungsraumes für Familienfeiern und Vereinsveranstaltungen vorbehaltlich der Zustimmung durch den Fördergeber beschlossen (BV/0140/2019/2). Basis war eine grobe Kostenschätzung des ZGMs über Gesamtkosten des Projektes i.H.v. rund 2,0 Mio. €. Die Verwaltung wurde u.a. mit den erforderlichen Schritten der konkreten Planung und Kostenermittlung sowie der Klärung der Förderung beauftragt.

Am 15.05.2019 hatte die ADD eine Förderung des Projektes im Rahmen des Fördergebietes "Soziale Stadt Koblenz-Neuendorf" in Höhe von 2 Mio. Euro inkl. Grunderwerb in Aussicht gestellt. Dieser Inaussichtstellung lag die oben genannte grobe Konzeption mit einem abstrakten Raumprogramm und entsprechend überschlägige Kostenschätzung des Projektes "Jugendtreff plus" von 2019 zu Grunde.

Die Begrenzung - der im Rahmen der Förderung berücksichtigungsfähigen Kosten von 2 Mio. Euro - wurde im Bewilligungsbescheid für das Städtebaufördergebiet vom 22.12.2020 bestätigt.

Entsprechend des Auftrages vom Stadtrat wurde die Planung zwischenzeitig konkretisiert. Gemeinsam mit den Akteuren der freien Träger vor Ort wurde ein zukunftsfähiges Raumprogramm erarbeitet. Hierbei stellte sich schnell heraus, dass die zugrunde gelegte, bisherige Grundfläche des Gebäudes die Planung von funktionalen Räumlichkeiten einschränkt.

Eine Bauvoranfrage hat ergeben, dass im Rahmen einer Ausnahmeregelung die Erweiterung des Baufensters und damit der bebaubaren Grundfläche möglich ist. Die Nutzfläche kann so von 312 m² auf 547m² erhöht werden.

Auf Grundlage des notwendigen Raumprogramms wurden zwei Varianten entwickelt. Eine "große Variante", die das erweiterte Baufenster ausnutzt und als Vergleich eine "kleine Variante", die innerhalb des jetzigen Baufensters bleibt.

Die Anzahl und die Art der angebotenen Räume sind bei beiden Varianten identisch, jedoch ist u.a. die funktionale Nutzbarkeit der Räumlichkeiten in der "großen Variante" deutlich besser, weshalb diese auch präferiert wird.

Auf dieser Basis konnten nun auch die Kosten entsprechend aktualisiert werden.

- Die Kosten für die „große Variante“ belaufen sich auf insgesamt 4,05 Mio.
- Für die „kleine Variante“, die auf die jetzige Baugrundfläche begrenzt ist, belaufen sich die Kosten auf 3,0 Mio. €.
- Die ursprüngliche Grobschätzung i.H.v. 2,0 Mio. € basiert auf den statistischen Kostenkennwerten für Gebäude des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Stand 1. Quartal 2018. Aufgrund der zwischenzeitlichen Steigerung der Baukosten sind diese obsolet. Zudem wurde seinerzeit nur ein abstraktes Raumprogramm zu Grunde gelegt. Mittlerweile liegt eine spezifizierte Planung vor, die eine belastbare Kostenermittlung ermöglicht.

Auf Grundlage der erarbeiteten zwei Varianten wurde mit dem Schreiben vom 30.09.2021 eine Erhöhung der in Aussicht gestellten Städtebaufördermittel beantragt. Die Rückmeldung des Fördergebers steht noch aus. Über das Ergebnis wird in der Sitzung mündlich unterrichtet.

Das Landesjugendamt hat mit Schreiben vom 27.07.2021 mitgeteilt, dass der geplante Neubau in beiden Planungsvarianten bedarfsgerecht ist und den gesetzlichen Bestimmungen des § 76 Abs.2 SGB VIII in Verbindung mit § 11 SGB VII sowie § 5 JuFöG entspricht.

Es erscheint aus folgenden Gründen sachgerecht, die große Variante zu präferieren:

- a) Aufgrund der dichten Wohnbebauung in der Großsiedlung gibt es keine weiteren Optionen für die Schaffung von sozialer Infrastruktur. Das Projekt „Jugendtreff plus“ ist daher eine einmalige Chance, die bestmöglich genutzt werden sollte.
- b) Wie bereits im „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept“ festgestellt wurde, besteht in der Großsiedlung ein hoher Bedarf für Angebote der Jugendarbeit bzw. Jugendsozialarbeit. Dies wird durch aktuelle Zahlen der Statistikstelle der Stadt Koblenz für 2020 belegt:
 - ca.19% der Menschen zwischen 11 und 25 Jahren alt
 - 72.9 % der Menschen in der Großsiedlung Neuendorf haben einen Migrationshintergrund; 30,9 % der unter 18-Jährigen.
 - 11 % der 15-25-Jährigen erhalten Leistungen nach dem SGBII (erwerbsfähige Hilfebedürftige).
 - 50,2 % der Kinder und Jugendlichen unter 15 leben von Sozialleistungen
- c) Die um rund 34% höheren Baukosten für die große Variante ermöglichen eine Nutzflächen-erweiterung von rund 75% im Vergleich zur kleinen Variante. Dies ist ein günstiges Verhältnis.
- d) Die große Variante bietet in allen Jugendräume mehr Fläche für Aktivitäten. Dies wird besonders beim zentralen Jugendraum deutlich, der mit 80 m² im Vergleich zu 52 m² deutlich

mehr Platz für Events zulässt. Auch der Musik/Disco Raum fällt in der kleinen Variante mit 14 m² sehr klein aus und kann nur begrenzt genutzt werden.

- e) Der Veranstaltungsraum, der das Haus in den Sozialraum öffnen und auch für Familien sowie Vereine Raum schaffen soll, kann in der größeren Bauausführung bei Veranstaltungen 132 statt 84 Personen fassen. Dies eröffnet eine breitere Nutzungsmöglichkeit in einem Wohngebiet, das ansonsten keine entsprechenden Räumlichkeiten bieten kann.
- f) Das Angebot eines Veranstaltungsraums, der für alle im Stadtteil nutzbar ist, kann zur Verringerung der Barrieren zwischen Alt-Neuendorf und der Großsiedlung beitragen.
- g) Wegen der verkleinerten Dachgeschossfläche fällt in der kleinen Variante die Lagerfläche weg, die in einem Jugendtreff dringend benötigt wird. Hier müsste alternativ eine Lagergarage oder etwas Ähnliches auf dem Außengelände errichtet werden. Hierdurch verkleinert sich aber wiederum das Außengelände für Aktivitäten.
- h) Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass gerade an öffentlichen Orten der Begegnung ausreichend Raum vorhanden sein muss, um Hygieneregeln und erforderliche Abstände einhalten zu können. Dem wird die kleine Variante nicht gerecht.
- i) Aufgabe ist es, das Projekt "Soziale Stadt" nachhaltig auszugestalten. Nur mit dem notwendigen Aufbau einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur – gerade für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen – wird dies möglich sein. Die Evaluationsergebnisse bisher abgeschlossener Fördergebiete bestätigen dies.

Die notwendigen Mittel werden entsprechend der Beschlussfassung im Haushalt unter dem Projekt Z501058000 veranschlagt. Für den Haushalt 2022 wurden Planungsmittel i.H.v. 100.000 € eingestellt.

Der Jugendhilfeausschuss hat sich am 08.12.2021 einstimmig für die große Variante ausgesprochen. Auf Anregung des JHA wurden im Planansatz im EG die Küche und der Disco Raum getauscht sowie die Küche als offene Thekensituation zum Jugendraum vorgesehen. Im 1.OG wurden zwei zusätzliche WC's eingefügt.

Anlagen:

1. Planansatz große Variante
2. Flächenberechnung große Variante
3. Kostenkalkulation große Variante
4. Planansatz kleine Variante
5. Flächenberechnung kleine Variante
6. Kostenkalkulation (neu) kleine Variante
7. Konzept und Kostenkalkulation kleine Variante (Februar 2019)
8. Stellungnahmen des LSJV

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Neubau wird unter Beachtung der neuesten energetischen Erkenntnissen erstellt.