

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0888/18</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	29.10.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	13.11.2018	Vorberatung	
Jugendhilfeausschuss	15.11.2018	Vorberatung	
Finanz- und Personalausschuss	29.11.2018	Vorberatung	
Stadtrat	04.12.2018	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

#### **Projektgenehmigung für die Jugendfreizeitstätte Pius am Grasser Platz** (Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

#### **Antrag:**

1. Die Projektgenehmigung für den Ersatzbau Jugendfreizeitstätte Pius am Grasser Platz südlich der Furtwängler Straße wird gemäß beiliegender Planung erteilt.
2. Die Kosten laut Kostenberechnung in Höhe von rund 3.850.000 € brutto inkl. Planungskosten werden genehmigt. Für 2019 sind auf der Haushaltsstelle 615100.940206 1,9 Mio € eingestellt, für 2020 werden 1,7 Mio € und für 2021 100.000,- € angemeldet.
3. Die Mehrkosten in Höhe von geschätzt 225.000,- € zur Einhaltung der Richtlinien des Bayerischen Jugendrings werden genehmigt. Die Kosten sind zusätzlich auf der Haushaltsstelle 615100.940206 einzustellen.
4. Abweichend von der städtischen Regelung wird zur Beschleunigung mit Vorabmaßnahmen bei Vorliegen von 20 % der Angebotspakete begonnen.

Im Auftrag

gez.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

Isfried Fischer  
Vertreter des Referenten

**Finanzielle Auswirkungen:**
**Entstehen Kosten:**             ja                     nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 3,85 Mio, 225.000,-	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 615100.940206	Euro:  150.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) 1,85 Mio. StBaF	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2019 bzw. 2020 bzw. 2021	Euro: 1,9 Mio, 225.000,- und 1,7 Mio., 100.000,-
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von                    Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von                    Euro müssen zum Haushalt 20                    wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**
**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**     ja                     nein
**Kurzvortrag:****1. Beschlusslage**

In der Oktobersitzung 2017 wurde vom Stadtrat beschlossen, dass der Pius Jugendtreff als Jugendfreizeitstätte am Grasser Platz mit ca. 700 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche neu gebaut werden soll (Sitzungsvorlage V0666/17). Die Programmgenehmigung hierzu erfolgte im März diesen Jahres (Sitzungsvorlage V0170/18). Für die Freiflächen des Grasser Platzes wurde die Projektgenehmigung bereits im Februar diesen Jahres erteilt (Sitzungsvorlage V0033/18). Für die Platzfläche wurden daraufhin im April diesen Jahres 900.000,- Euro Zuschuss aus dem

Förderprogramm Integration im Quartier bewilligt, dies sind 90 % der förderfähigen Kosten. Aufgrund des hohen Anteils an Städtebaufördermitteln wurde abweichend von der Geschäftsordnung beschlossen, dass das Referat für Stadtentwicklung und Baurecht mit den Baumaßnahmen beauftragt wird.

## **2. Planung**

Die Raumprogrammplanungen der Jugendfreizeitstätte orientieren sich an den Musterraumprogrammen für Jugendfreizeiteinrichtungen für die Förderung der Jugendarbeit aus Mitteln zur Umsetzung des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Das Raumprogramm von ca. 705 m<sup>2</sup> wurde im März 2018 vom Stadtrat genehmigt. Es setzt sich aus Kommunikations-, Veranstaltungs-, Gruppen-, Aktions- und Musikbereich zusammen.

Träger Sozialdienst katholischer Frauen, Stadtjugendring, kommunaler Jugendpfleger und das Amt für Jugend und Familie haben gemeinsam das Raumprogramm für die Jugendfreizeitstätte mit inhaltlichem Schwerpunkt „Medienpädagogik“, offener Treff mit sozialräumlicher Ausrichtung und Kooperation mit den Schulen erarbeitet und waren eng in den bisherigen Planungsprozess eingebunden.

Geplant ist ein Baukörper bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss mit den Nutzungsschwerpunkten offener Jugendtreff und Saal (auch für öffentliche Veranstaltungen und Vermietungen geeignet) im Erdgeschoss sowie Gruppen-, Medien-, Musik- und Werkstatträume im Obergeschoss. Das Gebäude wird sowohl von Norden von der Furtwängler Straße als auch von Süden über den Grasser Platz erschlossen. Die räumliche Organisation des Gebäudes erlaubt eine getrennte Nutzung von den Bereichen Saal, offener Treff und Gruppenräumen. Aufgrund der multifunktionalen Nutzungsmöglichkeit des Saals mit Belüftung sowie vorgesehenen Traversen für mögliche Beleuchtungs- und Tontechnik an der Decke ist eine höhere lichte Raumhöhe erforderlich und deshalb in diesem Bereich keine Überbauung mit einem Obergeschoss geplant.

Abweichend vom genehmigten Raumprogramm ist im Zuge der Planung ein multifunktionaler Clubraum im Keller vorgesehen. Dieser entspricht zum einen dem Nutzerwunsch, zum anderen war die Überlagerung von Kellergeschoss und Erdgeschoss aus statischen Gründen sinnvoll und wurde baulich kostenneutral bewertet.

Um Einblicke in den Jugendtreff zu ermöglichen (Reduzierung der Hemmschwelle) und um das Freizeitangebot des Grasser Platzes aus dem Gebäude wahrzunehmen, wird der Neubau zum Platz hin offen und transparent gestaltet. Ein baulicher Witterungsschutz für Jugendfreizeitstätten und Platznutzer besteht durch die Auskragung im Obergeschoss.

Die vorliegende Planung wurde in einem Planerteam erarbeitet, bestehend aus den Objektplanern Aichner und Kazzler und den Fachplanern. Das Landschaftsarchitekturbüro Därr ist als Freiflächenplaner für den Grasser Platz eng eingebunden. Das Büro bpm stellt als Projektsteuerer sowohl die Kosten- und Zeitplanung als auch die Schnittstellen der beiden Projekte Jugendfreizeitstätte Pius und Grasser Platz sicher.

Für die Übernahme in den späteren Unterhalt wurden die Fachämter des Referat VI in den bisherigen Planungsprozess eingebunden.

Der Baubeginn kann im September 2019 erfolgen, vorgezogene Maßnahmen können bereits abgestimmt auf die Schulferienzeiten früher beginnen. Fertigstellung erfolgt im 2. Halbjahr 2020.

## **3. Kosten und Finanzierung**

Zum Zeitpunkt der Programmgenehmigung im März diesen Jahres wurden die Kosten auf 3,5 Mio Euro geschätzt, basierend auf Kostenkennwerten von 2017 über Flächen und Kubatur erster Skizzen. Anhaltspunkt war außerdem eine vergleichbare Jugendfreizeitstätte in München die 2014 fertig gestellt wurde, mit 957 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Baukosten von 4,08 Mio Euro.

Auf Basis des nun vorliegenden Planungsstandes konnte die Kostenberechnung nach DIN 276 erfolgen. Diese liegt aufgrund der derzeitigen Markt- und Preislage bei 3,85 Mio Euro brutto Projektkosten inklusive Planungskosten. Da nach derzeitiger Marktsituation Kostenschwankungen von +/- 20% möglich sind, wird besonders auf die laufende Kostenverfolgung Augenmerk gerichtet. Nicht enthalten ist die Ausstattung der Kostengruppe 600 (Möblierung, Technische Geräte wie z.B. Mischpult), diese werden Nutzerseitig gestellt.

Für den Haushalt 2019 werden 1,9 Mio Euro unter der HHSt. 615100.940206 angemeldet. Die restlichen notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von 1,7 Mio Euro werden im Haushalt 2020 und 100.000,- Euro im Haushalt 2021 beantragt.

### **Städtebauförderung**

Für die quartiersbezogenen Ersatzflächen (ca. 540 m<sup>2</sup>, entspricht 77% der Nutzfläche) der Jugendfreizeitstätte wurden im Sommer 2018 bereits Mittel aus dem Programm Integration im Quartier beantragt und 900.000 Euro Zuschuss im Rahmen der verfügbaren Mittel in Aussicht gestellt. Sollte das Förderprogramm Integration im Quartier verlängert werden, können weitere Zuschüsse mit 90% der förderfähigen Kosten beantragt werden, dies ist jedoch derzeit noch offen. Daher wurde mit der Regierung von Oberbayern besprochen, dass die verbleibenden förderfähigen Kosten auch im Rahmen des Förderprogrammes Soziale Stadt mit 60% der förderfähigen Kosten bezuschusst werden können. Dies bedeutet, dass von weiteren Städtebaufördermitteln in Höhe von mindestens 948.000,- Euro auszugehen ist, zusätzlich zu den bereits in Aussicht gestellten 900.000,- Euro, also insgesamt rund 1,85 Mio Euro. Von den 3,85 Mio Euro Projektkosten wären somit rund 2,0 Mio Euro von der Stadt als Eigenanteil zu tragen, dazu werden 1,85 Mio Euro als Zuschuss von Bund und Land beantragt.

### **Förderung Bayerischer Jugendring**

Über die Städtebaufördermittel hinaus wurden vom Jugendamt Fördermittel beim Bayerischen Jugendring mit Vorantrag im Mai beantragt.

Aus diesem Fördertopf sind Flächen für den stadtweit ausgerichteten medienpädagogischen Schwerpunkt förderfähig (ca. 160 m<sup>2</sup>, entspricht 23% der Nutzfläche) sowie Ausstattung der Kostengruppe 611 und 371 nach DIN 276 über die gesamten Hauptnutzflächen. Dafür sind jedoch die Förderrichtlinien des Bayerischen Jugendringes zusätzlich einzuhalten. Dies sind insbesondere Unterschreitung der EnEV um 30%, Fensterflächenanteil 25% der Grundfläche statt 12,5% und Unterschreitung des Wärmeschutzes um 25%. Zur Einhaltung dieser Richtlinien entstehen bauliche Mehrkosten von geschätzt 225.000,- Euro z.B. für die größeren Fensterflächen und die erforderlich werdende Kühlung sowie spätere Unterhaltskosten. Im Gegenzug wäre die mögliche Förderhöhe ca. 229.000,- Euro für die Flächen Medienpädagogik sowie für Ausstattung. Abgesehen von den Unterhaltskosten sind somit die Mehrkosten durch die mögliche Förderung gedeckt.

Für den Haushalt 2020 werden die zusätzlich erforderlichen 225.000,- Euro unter der HHSt. 615100.940206 angemeldet.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Pläne 1/100, teilweise skaliert

Anlage 2: Kostenberechnung