

Jugendclub

Information an den Bau- und Wirtschaftsausschuss am 13.06.2023

TOP Ö10

Die Thematik des baulichen Zustandes des städtischen Objektes, in welchem der Jugendclub untergebracht ist, wurde in der Vergangenheit immer wieder aufgegriffen.

Aus diesem Grund erfolgte durch den Sachbearbeiter Bauliche Unterhaltung (SB Hochbau) Anfang 2022 eine Betrachtung des Objektes und folgend mit Stand März 2022 die Erarbeitung einer Kostenschätzung, welche auf der Grundlage der zu erwartenden Kostenstände III. Quartal 2022 und nach DIN 276 ermittelt wurde. **(Siehe Anlage I)**

Dabei erfolgte schon eine Weiterbearbeitung der Sanierungskonzeption aus 2011, die zu erwartenden Kosten wurden aktualisiert.

Vor allem die Kostengruppe 400, „Technische Anlagen“ musste intensiver betrachtet werden, da die technischen Anlagen im Objekt weitgehend veraltet und damit komplett erneuert werden müssten. Eine Erneuerung hat dann nach den vorgegebenen Regelwerken zu erfolgen.

Am 11.05.2022 fand ein Bau- und Wirtschaftsausschuss statt, im Rahmen dessen auch eine Begehung des Jugendclubs stattfand.

Im Bau- und Wirtschaftsausschuss am 13.09.22 wurde darauf hingewiesen, dass es doch zweckmäßig wäre, neben einer Sanierung des Jugendclubs (mit den bisher ermittelten Kosten von ca. 1,2 Mio €) auch Alternativen zu betrachten. Z.B. einen Neubau.

Aufgrund dessen, dass der Prozess der Bedarfsanalyse durch und für den Jugendverein zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen war, fehlten konkrete Angaben über die Anzahl der benötigten Räume, deren Größe usw. Auch hängt die Dimensionierung von Sanitäranlagen von der Anzahl der den Club besuchenden Jugendlichen ab. Und nur auf dieser Grundlage können belastbare Vergleichskosten für einen Neubau ermittelt werden.

Am 13.12.2022 wurde eine gemeinsame Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses sowie des Kultur- und Sozialausschusses durchgeführt. Hier stellte der Jugendverein „Jugendclub e.V.“ Wolmirstedt seine Bedarfsanalyse vor.

Auf der Grundlage dieser Bedarfsanalyse bestanden nun die Voraussetzungen, um den alternativen Lösungsansatz *Neubau eines Jugendclubs auf einem fiktiven städtischen Grundstück* leistungs- und kostenseitig zu untersuchen.

Da seit vielen Monaten die Planstelle *Sachbearbeiter Bauliche Unterhaltung (SB Hochbau)* nicht besetzt war (und dies bis heute noch zutrifft), konnte eine nachvollziehbare, den geltenden Gesetzlichkeiten, Bauvorschriften, Hygienevorschriften usw. entsprechende sowie belastbare Erarbeitung einer Kostenschätzung nur durch die Beauftragung eines Ingenieurbüros sichergestellt werden.

Auf der Basis der Bedarfsanalyse wurde dieses Büro beauftragt, eine Kostenschätzung zu erarbeiten. Dabei wurden folgende Eckdaten vorgegeben:

Grundbedarf der Kinder- und Jugendarbeit

Einer gelingenden Betreuung in der offenen Kinder- und Jugendarbeit sollten folgende Räumlichkeiten als Grundbedarf ermöglicht werden.

Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum

- Veranstaltungen (Tag der offenen Tür, Weihnachtsfeier, Vereinsfeier)
- Gäste- und Mitgliederversammlungen (Wahl eines Vorstands, Jahresversammlung)
- Freizeitgestaltung (Aufstellen von Sportspielgeräten wie Tischtennisplatte und Tischkicker)

- Projekte (Präventionsseminare, Vorbereitung von Projektfahrten, Elternversammlungen, Kinoabende, Fasching, Halloween)

Gruppen- und Projektraum

- Rückzugsort für einzelne Personen oder kleine Gruppen
- Durchführung von Projekten (Basteln, Nähen, Musik, etc.)
- Angebot für Nachhilfe
- feste, thematische Raumgestaltung („Skatteraum“, „Mädchenraum“, Proberaum)

Büro

- Raum für angestellte Fachkräfte (Arbeitsraum mit Drucker, Telefon und Internet)
- Versammlungsraum für Vorstand und Fachkraft (Vorstandsversammlungen)
- Erledigung alltäglicher Aufgaben (Projektbeantragung, Quartalszuschüsse, ...)
- Ort für Einzelgespräche (Einzelfallhilfe, Elterngespräche, Gruppengespräche)
- Abstellort technischer Geräte (Beamer, Werkzeugkoffer, Laptop)

Abstell- bzw. Lagerräume

- Lagermöglichkeit für Equipment (PA- bzw. Musikanlage, Dekoration, Veranstaltungsutensilien, Getränke, etc.)

Küche

- Zubereitung von Speisen
- Projekte realisieren (Backen zu Weihnachten, Gesunde Ernährung)
- Gemeinschaftsraum

Toiletten

Gegenwärtig stehen den Kindern und Jugendlichen im Jugendclubhaus als Nutzfläche ca. 335 m² zur Verfügung! Das derzeitige Außengelände hat eine Fläche von 1.500 m². Ein Volleyballfeld lädt hier ebenso zur sportlichen Betätigung ein wie die Möglichkeit Fußball zu spielen oder Slack-Line zu laufen. Zwei größere Sitzgelegenheiten mit Unterstellfläche dienen zum Grillen und Entspannen.

ABER: Im Rahmen der Bedarfsanalyse wurde ein **Grundbedarf** herausgearbeitet, der eine gelingende Jugendarbeit im Stadtgebiet ermöglicht. Bezogen auf unser gegenwärtiges Jugendclubhaus stellt sich ein räumlicher Grundbedarf von ungefähr **170 m²** heraus. Als Mindestgröße des **Außengeländes** wurden **600 m²** benannt.

Im Ergebnis dessen hat das Ing.Büro eine Kostenschätzung für einen Neubau (**Anlage II**) sowie einen Planentwurf (**Anlage III**) erarbeitet.

Da die Kostenschätzung für die Sanierung mind. 1 Jahr alt und damit aufgrund der Entwicklung nicht mit der neu erstellten Variante eines Neubaus vergleichbar ist, erging die Anfrage an ein Ing.Büro dahingehend, mit welcher Kostenerhöhung im Durchschnitt für alle Kostengruppen für das Sanierungsvorhaben zu rechnen sei.

Um die zu erwartenden Baukostenabweichungen zu ermitteln, wurden die Baupreisindizes /Konjunkturindikatoren des statistischen Bundesamtes herangezogen. Durch die umfangreichen Sanierungsarbeiten sind die Kostenansätze für Preissteigerungen mit einem Neubau vergleichbar und können somit in Ansatz gebracht werden.

Die Veränderungsrate zum Vorjahr betragen somit 15 %.

Aufgrund der Kostenschätzung (**Anlage I**) würde sich für die Sanierung des vorhandenen Objektes eine Teuerungsrate ergeben von 1.216.533 € auf 1.399.013 €.

Sanierung, aktualisiert:	1.399.013 €.
Neubau:	863.716,84 €

Aufgestellt:

Sonnabend