



Bedarfsanalyse und Variantenprüfung Jugendclub Wolmirstedt

vorgestellt und bearbeitet von:
Stadtverwaltung Wolmirstedt - FD Bau und FD Soziales
Jugendverein „Jugendclub e.V.“ Wolmirstedt

Gliederung

1. Ausgangspunkt
2. Sanierungskonzepte
3. Bedarfsanalyse
4. Variantenprüfung
5. Fördermöglichkeiten
6. Fazit und Ausblick
7. Offene Fragen

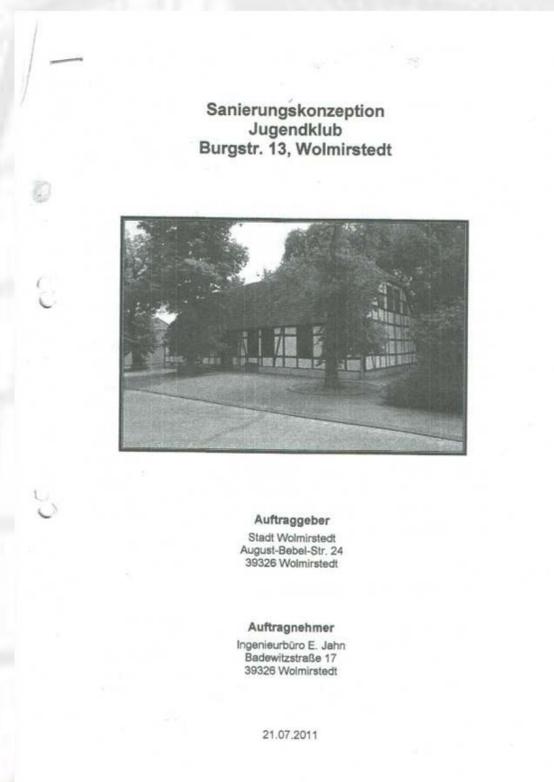
1. Ausgangspunkt

- Gebäude des Jugendclubs fast 250 Jahre alt und geschichtsträchtig
- Jugendarbeit und Gebäude bedingen sich wechselseitig
- trotz Sanierungsbedarf positive Fortführung der Jugendarbeit und Weiterentwicklung in den Jahren seit Bestehen
- Mängel werden festgestellt - Stadtrat wird aktiv
- Sanierungskonzepte von 2011/2016 wieder aktuell
- neue Kostenschätzung 2022

2. Sanierungskonzepte

- erstes Sanierungskonzept 2011

➔ bauliche Mängel werden eingehend festgestellt



2. Allgemeine Zustandsbeschreibung

Die durchgreifende Sanierung 1985 und die laufenden Erhaltungsmaßnahmen danach haben dafür gesorgt, dass das Gebäude in einem leidlich guten Bauzustand ist.

Allerdings machen die Art der Nutzung als Jugendklub und der Pflegezustand der Substanz eine umfassende Sanierung erforderlich.

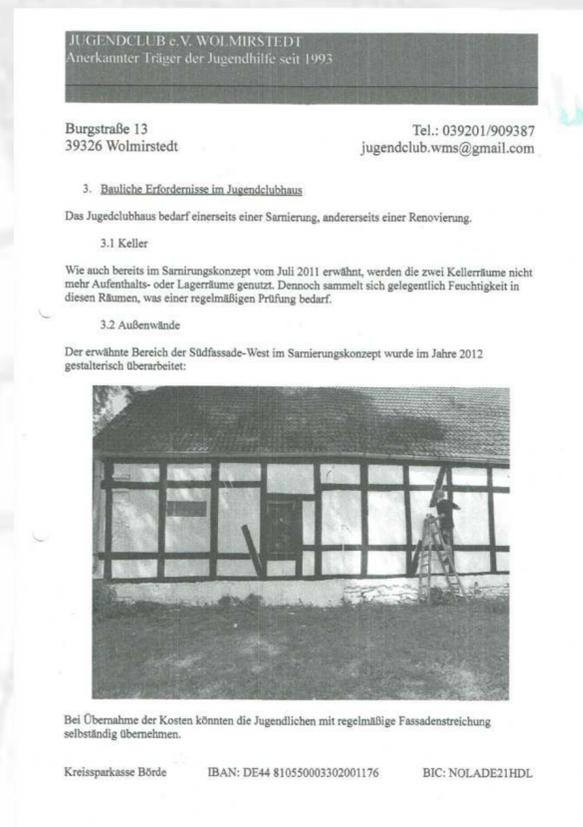
| 4. Kostenzusammenstellung inkl. 19 % MWSt | | TE |
|---|---|-------|
| 1 | Roden und Entsorgen von Bäumen Ø 30 – 50 cm, 6 Stück | 1,5 |
| 2 | Abbruch Garage | 1,0 |
| 3 | Sockelmauerwerk Oberkante korrigieren | 2,0 |
| 4 | Gefachmauerwerk ausstemmen und neu einbauen einschließlich Putz, 25 m ² | 4,0 |
| 5 | Fachwerkstäbe auswechseln, 20 m | 1,5 |
| 6 | Dachkonstruktion überarbeiten | 6,0 |
| 7 | Abbruch Südwand (West), 20 m ² | 3,0 |
| 8 | Fachwerk neu einbauen (Eiche), 120 m | 12,0 |
| 9 | Fachwerfelder ausmauern, hintermauern und putzen, 50 m ² | 8,0 |
| 10 | Dachdeckung neu inkl. Gerüst | 30,0 |
| 11 | Dämmung Giebelwände, 40 m ² | 3,0 |
| 12 | Dämmung Dachgeschossstrahlen einschließlich Wandaufbau, 230 m ² | 18,0 |
| 13 | Dämmung Kehlbalkenlage einschließlich Laufbelag, 100 m ² | 7,0 |
| 14 | Haustür überarbeiten, Haupteingang | 0,5 |
| 15 | Haustür neu, Hintereingang | 2,0 |
| 16 | 3 Fenster neu, übrige Fenster teilweise abdichten | 5,0 |
| 17 | Zimmertüren, 10 Stück | 4,0 |
| 18 | Sanitärinstallation neu | 12,0 |
| 19 | Elektroinstallation neu (ohne Zählerchränke) | 15,0 |
| 20 | Heizungsinstallation | 10,0 |
| 21 | Fliesen (Sanitärräume + Flur) | 12,0 |
| 22 | Malerei (Fachwerk, Außenwände u. Innenwände) | 30,0 |
| 23 | Planung, Baubegleitung | 12,5 |
| | | 200,0 |

Jahn

13

2. Sanierungskonzepte

- zweites Sanierungskonzept 2016
 - ➔ bauliche Mängel weiten sich aus



Im groben muss an der Kostenzusammenstellung des Sanierungskonzeptes vom Juli 2011 festgehalten werden. Zwar sind einige Arbeiten nicht mehr notwendig und geringe Kosten können durch die ehrenamtliche Tätigkeit der Jugendlichen eingespart werden (z.B. Malerarbeiten), jedoch haben sich weitere Mängel in den letzten Jahren ergeben, wie der gewölbte Fußboden in der unteren Etage oder der Personaltoilette.

Für kleinere Reparaturen (Fenstergriffe, Innentüren und Garagendach) sowie Malerarbeiten könnten finanzielle Mittel im Rahmen des Quartalszuschusses zur Verfügung gestellt werden, was die gesamte Kostenaufstellung des Sanierungskonzeptes verringern würde.

Größere Arbeiten, wie Sanitärsanierung, Dachdeckung, Dämmung und Fassadenschutz ist es zwingend nötig, Gelder bereitzustellen und gegebenenfalls auf Stiftungen wie Aktion Mensch und Denkmalschutz zurückzugreifen.

2. Sanierungskonzepte

- Aktuelle Kostenschätzung 2022

➔ Investitionsbedarf von ca. 1,2 Mio Euro

| Kostengruppe | | Kosten in € | Kosten in € nach KG |
|--------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| KG 300 | | | |
| KG 310 | Baugrube | 12.455,00 € | |
| KG 320 | Gründung | 61.680,00 € | |
| KG 330 | Außenwände | 247.275,00 € | |
| KG 340 | Innenwände | 95.125,00 € | |
| KG 350 | Decken | 41.764,70 € | |
| KG 360 | Dächer | 95.875,00 € | |
| KG 370 | Baukonstruktive Einbauten | 6.000,00 € | |
| KG 390 | Sonstige Maßnahmen | 49.580,00 € | 609.754,70 € |
| KG 400 | | | |
| KG 410 | Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen | 22.110,00 € | |
| KG 420 | Wärmeversorgungsanlagen | 59.530,00 € | |
| KG 430 | Lufttechnische Anlagen | 16.750,00 € | |
| KG 440 | Starkstromanlagen | 103.280,00 € | |
| KG 450 | Fernmelde- und Informationst. Anl. | 40.200,00 € | |
| KG 470 | Nutzerspezifische Anlagen | 5.628,00 € | |
| KG 490 | Sonstige Maßnahmen | 1.072,00 € | 248.570,00 € |
| KG 500 | Außenanlagen | 67.250,00 € | 67.250,00 € |
| Kosten Bau | KG (300-500) | 925.574,70 € | |
| KG 700 | Baunebenkosten | 238.956,00 € | 238.956,00 € |
| Gesamtkosten | | 1.164.530,70 € | 1.164.530,70 € |

3. Bedarfsanalyse

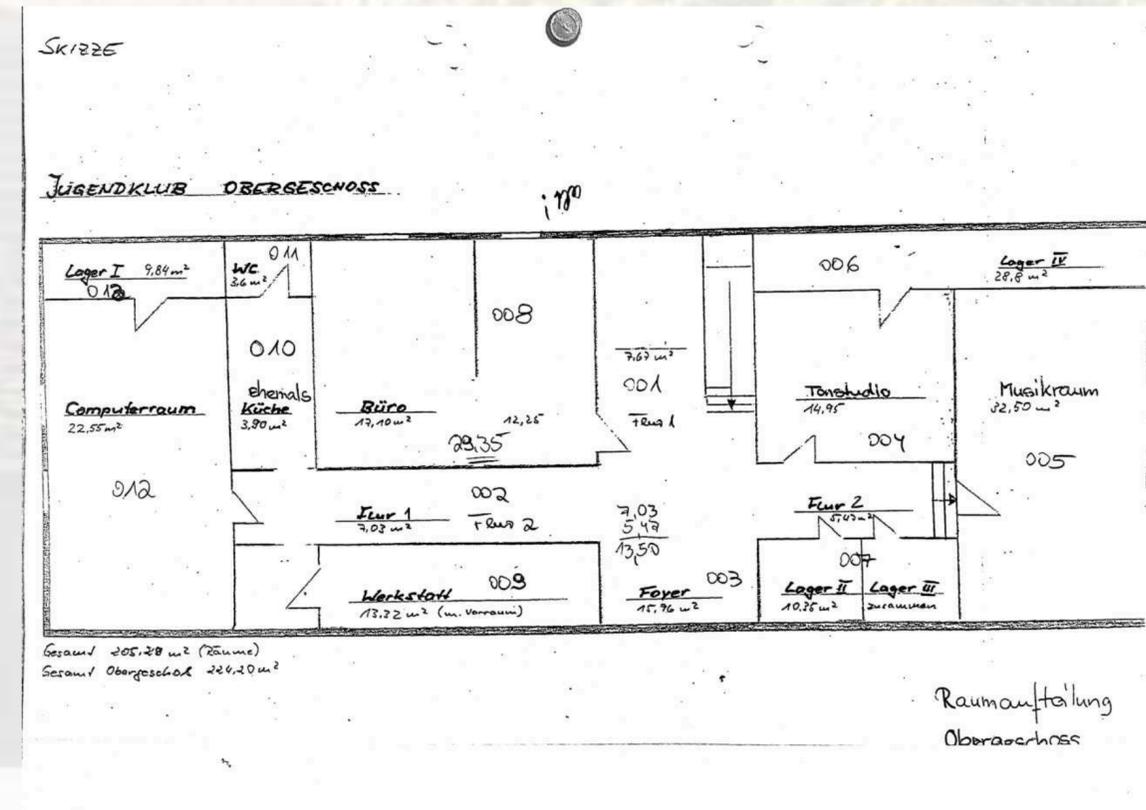
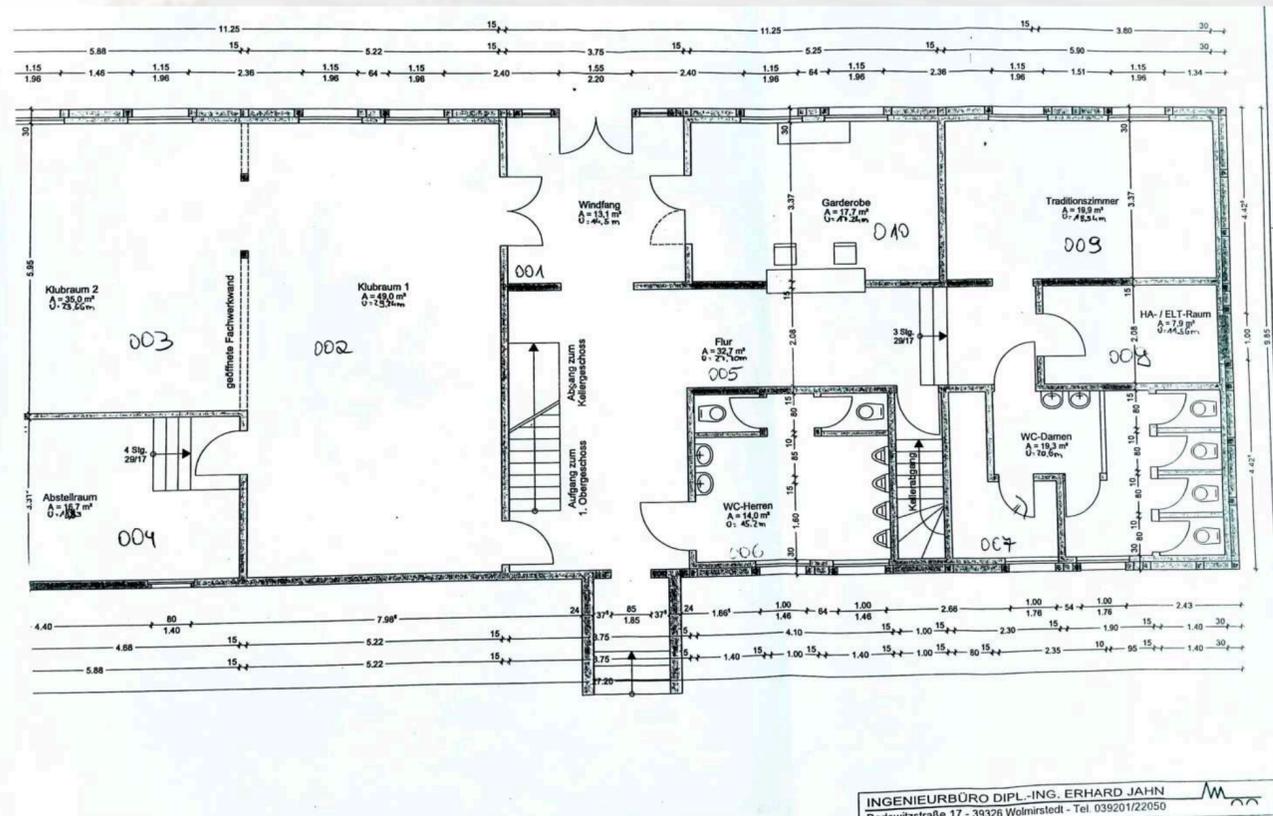
- Sanierungskonzepte bedingen Bedarfsanalyse
- Bedarfsanalyse über Jugendarbeit und Gebäude Burgstraße
 - ➔ neutrale Bedarfsermittlung
 - ➔ Berücksichtigung von Pädagogischer Konzeption
 - ➔ Kernaufgaben der Jugendarbeit erörtern
 - ➔ Anpassung der Nutzungskonzepte
- Bedarfsanalyse aus zwei Gesichtspunkten

(A) Soziale Bedarfsanalyse

- Kinder und Jugendliche im Stadtgebiet: 1852 (Stand: 31.12.2020)
- Selbstverwaltung des Vereins aufrecht erhalten
- Betrachtung gegenwärtiger Lebensbedingungen der Kinder und Jugendlichen
- Umsetzung des KJHG grundlegend für die Arbeit des Jugendvereins

(B) Räumliche Bedarfsanalyse

- Momentane Nutzung des Gebäudes Burgstraße (ca. 335 qm)



(B) Räumliche Bedarfsanalyse

- Ermittlung Grundbedarf an Räumlichkeiten
 - ➔ Veranstaltung- und Gemeinschaftsraum; Gruppen- und Projektraum; Büro; Abstell- und Lagerräume; Küche; Toiletten
 - ➔ Mindestbedarf: ca. 170 qm
 - ➔ Außengelände mit mindestens 600 qm
- Räumlicher Grundbedarf steht im Verhältnis mit Sozialem Grundbedarf

4. Variantenprüfung

- Bedarfsanalyse Ausgangspunkt für Variantenprüfung
- Alternativen zum Verbleib in der Burgstraße
- Bedarf mit den entstehenden Kosten in Verbindung bringen
- 4 Handlungsalternativen als Ausgangspunkt:

| A | B | C | D |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Neubau auf neuem Grundstück | Neubau auf vorhandenem Grundstück | Sanierung des bestehenden Gebäudes | Nutzung eines bestehenden Gebäudes |

4. Variantenprüfung

- Prüfung der Handlungsalternativen setzt Kriterien voraus
- ermittelte Kriterien:
 - (1) Kosten
 - (2) Möglichkeiten der Jugendarbeit
 - (3) Umwelt
 - (4) Umsetzungsmöglichkeiten
- Kriterien anhand einer Nutzwertanalyse geprüft

(1) Kosten

- Unterteilung des Kriteriums Kosten in Unterkriterien
- Unterkriterien:
 - (a) Planungskosten
 - (b) Baukosten
 - (c) Betriebskosten

(1) Kosten

| Kriterium 1 | Handlungsalternative | | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | A | B | C | D |
| Kosten | | | | |
| 1a Planungskosten | 4 | 3 | 1 | 2 |
| 1b Baukosten | 3 | 2 | 4 | 1 |
| 1c Betriebskosten | 1 | 1 | 3 | 3 |
| Summe | 8 | 6 | 8 | 6 |
| Durchschnittswert | 2,67 | 2,00 | 2,67 | 2,00 |
| Punkte | 4,44 | 6,67 | 4,44 | 6,67 |

(2) Möglichkeiten der Jugendarbeit

- Unterteilung des Kriteriums Mögl. der Jugendarbeit in Unterkriterien
- Unterkriterien:
 - (a) Außengelände
 - (b) Räumlichkeiten
 - (c) Projekte, Sportturniere, Volleyballfeld

(2) Möglichkeiten der Jugendarbeit

| Kriterium 2 | Handlungsalternative | | | |
|-------------------------|-----------------------------|-------------|-----------|----------|
| | A | B | C | D |
| Jugendarbeit | | | | |
| 2a Außengelände | 3 | 2 | 1 | 4 |
| 2b Räumlichkeiten | 2 | 2 | 1 | 4 |
| 2c Projekte, VF, Sptur. | 3 | 2 | 1 | 4 |
| Summe | 8 | 6 | 3 | 12 |
| Durchschnittswert | 2,67 | 2,00 | 1,00 | 4,00 |
| Punkte | 4,44 | 6,67 | 10 | 0 |

(3) Umwelt

- Unterteilung des Kriteriums Umwelt in Unterkriterien
- Unterkriterien:
 - (a) Mobilität
 - (b) Nachbarschaft
 - (c) Erfahrungswerte

(3) Umwelt

| Kriterium 3 | Handlungsalternative | | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------|-----------|----------|
| | A | B | C | D |
| Umwelt | | | | |
| 3a Mobilität | 3 | 1 | 1 | 4 |
| 3b Nachbarschaft | 3 | 1 | 1 | 4 |
| 3c Erfahrungswerte | 3 | 1 | 1 | 4 |
| Summe | 9 | 3 | 3 | 12 |
| Durchschnittswert | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 4,00 |
| Punkte | 3,33 | 10 | 10 | 0 |

(4) Umsetzungsmöglichkeiten

- Unterteilung des Kriteriums Umsetzungsmöglichkeiten in Unterkriterien
- Unterkriterien:
 - (a) Zeit
 - (b) Machbarkeit
 - (c) Fördermöglichkeiten

(4) Umsetzungsmöglichkeiten

| Kriterium 4 | Handlungsalternative | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| | A | B | C | D |
| Umsetzungsmgl. | | | | |
| 4a Zeit | 4 | 2 | 3 | 1 |
| 4b Machbarkeit | 1 | 4 | 3 | 2 |
| 4c Fördermöglichk. | 4 | 3 | 1 | 2 |
| Summe | 9 | 9 | 7 | 5 |
| Durchschnittswert | 3 | 3,00 | 2,33 | 1,67 |
| Punkte | 3,33 | 3,33 | 5,56 | 7,78 |

4. Variantenprüfung

- Ergebnis der Variantenprüfung:

| Kriterium | Handlungsalternative | | | | Gewichtung |
|----------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | A | B | C | D | |
| Kosten | 4,44 | 6,67 | 4,44 | 6,67 | 35% |
| Mgl. der JA | 4,44 | 6,67 | 10,00 | 0 | 25% |
| Umwelt | 3,33 | 10,00 | 10,00 | 0 | 15% |
| Umsetzungsmgl. | 3,33 | 3,33 | 5,56 | 7,78 | 25% |
| Punkte | 4,00 | 6,33 | 6,94 | 4,28 | 100% |

5. Fördermöglichkeiten

- Fördermöglichkeiten für Innenausstattung
- Fördermöglichkeiten für Jugendverein:
 - Deutsche Stiftung Denkmalschutz
 - Lotto-Toto-Gesellschaft (max. 75.000 €)
 - IKEA-Stiftung
 - Sparkassen-Stiftung
- auch weitere Fördermöglichkeiten denkbar

6. Fazit und Ausblick

- Jugendarbeit im Stadtgebiet funktioniert und hat Zukunft
- über 30 Jahre erfolgreiche Jugendarbeit
- gegenwärtiges Objekt sanierungsbedürftig
- ABER: Gebäude und Freigelände bietet nach wie vor Möglichkeiten
- Bedarfsanalyse stellt den Grundbedarf für Jugendarbeit dar
- Variantenprüfung stellt zwei Handlungsalternativen heraus
- B und C mit besten Voraussetzungen für Jugendarbeit
- Erweiterung der Nutzung jederzeit möglich

6. Fazit und Ausblick

- Wissen um Entbehrung der Stadt Wolmirstedt
- Investitionssumme muss feststehen
- ganzheitliches Konzept zur Jugendarbeit im Stadtgebiet erforderlich
- Eigeninitiative und ehrenamtliches Engagement Grundpfeiler

Offene Fragen

- Zwischennutzung während Sanierungsarbeiten?
- Wie steht es um die Personalsituation in der Jugendarbeit?
- Welche Folgekosten der Jugendarbeit nach Neubau oder Sanierung?
- In welchem Zeitraum könnte Sanierung oder Neubau realisiert werden?
- Nutzungskonzept des Gebäudes in der Burgstraße anpassen?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jugendverein „Jugendclub e.V.“ Wolmirstedt - Präsentation Bau- und Sozialausschuss - 13.12.2022