



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 23.08.2018	Az.: 60/603TGM- Ka	Drucksache Nr.: 224/2018
---------------------	-------------------	-----------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	10.09.2018	beschließend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	12.09.2018	beschließend	nichtöffentlich	
Ausschuss für Soziales, Schulen und Sport	19.09.2018	beschließend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.09.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Neukonzeption Schlachthof
 - Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur"

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Neukonzeption des Schlachthofs zu planen und den Antrag auf Aufnahme in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ zu stellen.

Anlage(n):

Nutzungslayout

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:

Der Schlachthof - Jugend & Kultur ist eine Jugendbegegnungs- und (Jugend-)Kulturstätte, die auf den Freiflächen gleichzeitig als Sportanlage genutzt wird. Es findet eine Vielzahl an pädagogischen Angeboten vor Ort statt, z.B. Parcour- und BMX-Kurse, Beachvolleyball, Schmiedearbeiten, Holzarbeiten, Jugendzentrum, Beratungsangebote, Theaterpädagogik etc. Diese sollen auch durch räumliche Anpassungen weiter ausgebaut werden.

Ein Teil der Fläche wurde in den vergangenen Jahren als Veranstaltungsstätte für Besucher in Form einer großen und einer kleinen Halle saniert. Darüber hinaus sind derzeit keine Sanierungen möglich. Diese wären allerdings dringend notwendig, da Teile der Gebäude einsturzgefährdet und mittlerweile gesperrt sind. Das hat wiederum Auswirkungen auf das pädagogische Angebot vor Ort.

Das Areal umfasst außerdem ein Bistro, Büroräume für die Sozialarbeiter des Schlachthofes, ein Jugendzentrum und diverse Lagerräumlichkeiten.

Der Schlachthof arbeitet mit einer Vielzahl an Ehrenamtlichen und Schulen zusammen. Auf dem Schlachthofgelände sollen künftig folgende Angebote gemeinsam weiterhin bestehen und entsprechend ausgebaut werden: Büroräume der Kinder- und Jugendarbeit, Beratungsangebote, Jugendzentrum, Veranstaltungsstätte für Kulturangebote, Schmiede, Holzwerkstatt, Bistro mit Außenbereich, Lagerflächen, Sportfreiflächen wie Beachvolleyballanlage und Skateanlage, Bewegungs-/Sportraum, Aufenthaltsfläche für Jugendliche, Aktionen der Offenen Jugendarbeit. Die Büroräume sollen erweitert werden, zudem die einsturzgefährdeten Gebäude ertüchtigt. Dafür wären nach einer Überprüfung der Bestandsgebäude und einer Überplanung der Büros eine Neuordnung und Ausweitung der Nutzung mit den erforderlichen Umbau-/Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Die beiden Einrichtungen der städtischen Kinder- und Jugendarbeit - Schlachthof und Kinder- und Jugendbüro - wurden 2017 organisatorisch in einem Sachgebiet zusammengefasst, um effektiver zusammenarbeiten zu können. Die weiteren Planungen sehen vor, die Büros des Kinder- und Jugendbüros (derzeit noch interimsmäßig in der Jammstraße) auf das Areal des Schlachthofes umzuziehen. Der Schlachthof soll die zentrale Anlaufstelle für Kinder, Familien und Jugendarbeit in der Stadt werden.

Schwerpunkt dort bilden die Themen Kunst, Handwerk und Sport – überwiegend in Form der Offenen Jugendarbeit.

Die einsturzgefährdeten Bauten müssen ertüchtigt werden. Diese sind aus Sicherheitsgründen derzeit gesperrt. Ebenso müssen die Räume für die pädagogischen Angebote dringend überplant werden, diese sind derzeit auch nur teilweise nutzbar. So fanden z.B. in einer Holzscheune nebeneinander Schmiede- und Tischlerangebote für Kinder statt, die aus Sicherheitsgründen so nicht mehr durchgeführt werden können. Hier braucht es eine Überplanung und räumliche Trennung der beiden Bereiche. Sportliche Angebote (Beachvolleyball, Skaten, BMX, Parcour, etc.) runden das pädagogische Angebot auf dem Areal ab. Auch hier gibt es nach Vorstellungen der Jugendlichen Anpassungsbedarfe. Die jungen Menschen wünschen sich zudem eine kleine Sport- bzw. Bewegungshalle auf dem Areal.

Das Areal liegt zentrumsnah fußläufig zur Innenstadt und ist damit strategisch gut als Anlaufstelle gelegen. Derzeit befindet sich ein Bebauungsplan in Vorbereitung. Grundsätzliches Ziel des anstehenden Bebauungsplans ist, im Zuge der Innenentwicklung ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauGB mit den Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe sowie Treffpunkt Schlachthof - Jugend und Kultur zu schaffen. Dabei soll der Schlachthof neben seiner großen gesamtstädtischen Bedeutung auch für das durch Flächenrecycling und Nachverdichtung neu zu entwickelnde Quartier als soziale Infrastruktureinrichtung eine zentrale Rolle spielen.

In der Stadt Lahr leben viele Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund, was besondere Herausforderungen in der Frage des Zusammenlebens mit sich bringt. Gerade der Schlachthof soll als Zentrum der Kinder- und Jugendarbeit weiter ausgebaut werden, als Anlaufstelle für alle fungieren und barrierefrei zugänglich sein. Ein Teil der nötigen Umbaumaßnahmen konnte vor einigen Jahren erfolgen. Nun ist eine Gesamtkonzeption notwendig. Derzeit leiden die pädagogischen Angebote unter der Einsturzgefährdung der Gebäude des Areals. Eine Sicherstellung der Angebote ist gerade für die Jugendlichen in Lahr wichtig, ebenso die Bereitstellung einer qualitativen Aufenthaltsfläche. Die Zusammenführung der beiden Büros, die im Kinder- und Jugendbereich arbeiten, ist ebenso notwendig, kann allerdings nur mit einer baulichen Veränderung des Schlachthofareals realisiert werden. Die Zusammenführung der Themen Sport, Kunst, Handwerk, Jugendzentrum, Arbeitsweltbezug, Veranstaltungsstätte sowie Haupt- und Ehrenamt an einem Ort macht Sinn, um Synergien zu nutzen. Die Sozialarbeiter haben direkten Zugang zu den Jugendlichen und können so präventiv arbeiten. Durch die Veranstaltungsstätte vor Ort erfolgt außerdem eine Durchmischung der Nutzer, sodass die Bürgerinnen und Bürger in Kontakt kommen. Wünschenswert wäre, die jungen Menschen und Nutzergruppen in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen um die Beteiligung und Akzeptanz zu fördern.

Die Bundesregierung stellt mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ Mittel zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur bereit. Der Bundesanteil der Förderung soll pro Projekt in der Regel bei zwischen 1 bis 4 Millionen Euro liegen. Der Anteil der Kommune liegt dabei bei 55 v.H. der Zuschuss des Bundes bei 45 v.H.

Folgender Verfahrensablauf ist vorgesehen:

31. KW	Veröffentlichung des Projektaufrufs 2018
15. Aug. 2018	Freischaltung des Erhebungsbogens in <i>easy-Online</i>
24. Aug. 2018	Fristende zur formlosen Anzeige des Antrags beim für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium
31. Aug. 2018 24 Uhr	Fristende zur Einreichung der Projektanträge über <i>easy-Online</i>
4. Sept. 2018 (Poststempel)	Fristende zur Einreichung der Projektskizzen in unveränderter, ausgedruckter und unterschriebener Form beim BBSR und beim für Städtebauförderung zuständigen Landesministerium. Die Übersendung an das BBSR oder das Land alleine ersetzt nicht die andere jeweils notwendige Übersendung.
20. Sept. 2018 (Poststempel)	Fristende für Nachreichung von geforderten Unterlagen (z.B. Ratsbeschluss)
21. Sept. 2018	Einreichung der Stellungnahmen der Länder beim BBSR

Sept. 2018	Sichtung und Vorprüfung der Förderanträge durch das BBSR bzw. beauftragte Dritte
Okt. 2018	Tagung der Jury zur Auswahl der Förderprojekte
Okt. 2018	Veröffentlichung der Auswahl und Information der entsprechenden Kommunen durch das BMI
Okt./Nov. 2018	Koordinierungsgespräche und Erstellung der Zuwendungsanträge durch die Kommunen in Abstimmung mit dem BBSR bzw. beauftragte Dritte
15. Nov. 2018	Eingang der Zuwendungsanträge nebst Anlagen beim BBSR bzw. beauftragten Dritten
Dez. 2018	Erteilung Zuwendungsbescheide durch das BBSR

Die Neukonzeption des Schlachthofes würde die Projektauswahlkriterien wie folgt erfüllen:

Besondere regionale/überregionale Wahrnehmbarkeit

Durch Veranstaltungen/soziale u. kulturelle Angebote erfolgt eine Durchmischung. Lehrer Bürgerinnen/Bürger sowie Gäste aus nah und fern fühlen sich angesprochen.

Begründeter Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt/zur sozialen Integration im Quartier/in der Kommune

Der hohe Anteil an Kindern/Jugendlichen mit Migrationshintergrund ist eine besondere Herausforderung für Lahr. Der Schlachthof soll als Zentrum der Kinder-/Jugendarbeit weiter ausgebaut werden, als Anlaufstelle fungieren und neben seiner großen gesamtstädtischen Bedeutung im neu zu entwickelnden Quartier als soziale Infrastruktureinrichtung eine zentrale Rolle spielen.

Erhebliches/überdurchschnittliches Investitionsvolumen

Die Instandsetzung der maroden Bausubstanz erfordert hohe Investitionen. Die Nutzungsänderung mit dem vormaligen Ausbaustandard erfordert einen kompletten Umbau einschl. Herstellung der erforderlichen Infrastruktur, insbes. im Haustechnikbereich und im Hinblick auf Energiestandards. Zudem sind höhere Aufwendungen aufgrund der Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft des Areals/der Gebäude erforderlich.

Machbarkeit/zügige Umsetzbarkeit, langfristige Nutzbarkeit

Die Räume im Bereich des Schlachthofareals werden dringend benötigt. Die Büros für das Kinder- und Jugendbüro sollen ab 2021 genutzt werden. Ebenso sind die Räume für die Projektarbeit herzurichten. Durch die Sperrung der maroden Räume ist derzeit das Angebot eingeschränkt.

Städtebauliche Einbindung in das Wohnumfeld/baukulturelle Qualität

Im Zuge der Innenentwicklung kann ein Urbanes Gebiet mit den Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe sowie Treffpunkt Schlachthof - Jugend und Kultur geschaffen werden. Durch die geplanten Maßnahmen kann die denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten, bzw. für eine zentrale Nutzung reaktiviert werden.

Qualität bzgl. gesellschaftlichen Zusammenhalts und sozialer Integration/
Hohes Innovationspotential

Durch die Kombination Veranstaltungsstätte/Kinder- und Jugendbegegnungsstätte ergibt sich eine Durchmischung der Besucher. Das fördert letztlich ganz selbstverständlich die Integration und führt zu einem Miteinander der verschiedenen Nutzergruppen. Durch die Umnutzung der früheren Schlachthofgebäude für diesen Zweck kann die Stadtbild prägende Bausubstanz für die Gesellschaft erhalten bleiben. Die neuen Räumlichkeiten sollen künftig barrierefrei erreichbar sein.

Vorgesehene Maßnahmen:

Ausbau der ehem. Kühlhalle zur Sporthalle
Ausbau der Nebengebäude für Projektarbeit
Einrichtung von Büroräumen für das Kinder- und Jugendbüro
Neugestaltung Außenanlage mit Sportangeboten und Freiflächen

Umsetzungszeitraum:

Planung 2019
Baubeginn 2020
Rückbau nicht verwertbarer Bausubstanz 2020
Ausbau Nebengebäude für Projektarbeit 2020/21
Ausbau Nebengebäude zu Büroräumen 2020/21
Ausbau Kühlhalle zur Sporthalle 2021
Herstellung Freianlagen 2022

Finanzierungsplan:

Jahr	Projektkosten	Kommunale Eigenmittel	Bundesmittel
2019	250.000,- €	137.500,- €	112.500,- €
2020	1.000.000,- €	550.000,- €	450.000,- €
2021	3.000.000,- €	1.650.000,- €	1.350.000,- €
2022	1.000.000,- €	550.000,- €	450.000,- €
	5.250.000,- €	2.887.500,- €	2.362.500,- €

Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag für das Förderprogramm zu stellen.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Tilman Petters
Bürgermeister

Senja Töpfer
Amtsleitung
Soziales, Schulen und Sport



Silke Kabisch
Abteilungsleitung
Gebäudemanagement