



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 01.07.2019	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 189/2019
---------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ausschuss für Soziales, Schulen und Sport	08.10.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	09.10.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.10.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Neukonzeption Schlachthof
- Bedarfsplanung und Konzeptentwicklung
- Ausschreibung Architektenleistung (LPH 1 und 2)

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Neukonzeption des Schlachthofareals weiter zu verfolgen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Phase 0 (Bedarfsplanung und Konzeptentwicklung) soll ein Vergabeverfahren für die Architektenleistungen ausgeschrieben werden.

Nach Vorlage des Ergebnisses der Leistungsphase 2 (Vorplanung) nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) und der damit verbundenen Kostenschätzung sollen die vorgeschlagenen Bauabschnitte konkretisiert werden.

Anlage(n):

- Anlage 1 Auszug Empfehlungen Büro Schönle
- Anlage 2 Vorschlag Bauabschnitte

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.			

Sachdarstellung:

Schlachthof - Jugend & Kultur gemeinsam mit dem Kinder- und Jugendbüro unter einem Dach der städtischen Kinder- und Jugendarbeit auf dem Schlachthofareal

Die beiden Einrichtungen sollen räumlich auf dem Schlachthofareal angesiedelt werden. Auf diese Weise wird eine zentrale Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene, Eltern und Familien aus Lahr und Umgebung geschaffen. Haupt- und ehrenamtliche Fachkräfte der Kinder- und Jugendarbeit sind zentral am Schlachthof erreichbar. Eine enge Kooperation mit den Lahrer Schulen ist von besonderer Bedeutung.

Folgende Schwerpunktthemen sollen in der pädagogischen Arbeit verfolgt werden: Sport, Musik, Kunst, Natur, Handwerk, Politik, Neue Medien, Prävention, Arbeitsweltbezug, Beratung, Freizeitgestaltung. Ziel ist es, junge Menschen mit außerschulischen Bildungs- und Freizeitangeboten in ihrer ganzheitlichen Entwicklung zu fördern. Des Weiteren finden sie in den Mitarbeitern/innen Ansprechpersonen, die vor Ort sind und ggf. sie an weitere Experten/innen vermitteln.

Das KJB und der Schlachthof sollen ihre eigenen Profile und pädagogischen Ausrichtungen trotz räumlicher Zusammenlegung beibehalten, es erfolgt eine enge Zusammenarbeit. Durch die räumliche Nähe und die damit verbundenen kurzen Kommunikationswege kann Zeit eingespart und eine verbesserte Vertretungssituation geschaffen werden. Die zeitlichen Ressourcen können dann wiederum in die pädagogische Arbeit investiert werden. Offene Angebote, Workshops, Projekte, Gruppen oder Beratungssettings sind weiterhin mögliche Arbeitsformen.

Die Klientel der beiden Einrichtungen wird sich vermischen und noch mehr junge Menschen werden durch die bessere Vernetzung mit unterschiedlichen Angeboten angesprochen. Sie erhalten bei der zentralen Anlaufstelle eine ganzheitliche Unterstützung in verschiedensten Bereichen.

Bisherige Beschlusslage

In seiner Sitzung vom 24.09.2018 hat der Gemeinderat die Verwaltung damit 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.

Die beantragte Förderung im Rahmen des Bundesprogramms wurde abgelehnt. Auf Grundlage des oben genannten Beschlusses wurde jedoch das Büro Daniel Schönle aus Stuttgart mit der Phase 0 (Bedarfsplanung und Konzeptentwicklung) für die Neukonzeption des Schlachthofareals beauftragt.

(Planungs-)Phase 0 – Aufgabenstellung und Konzept

Die beiden Einrichtungen „Schlachthof Jugend & Kultur“ und „Kinder- und Jugendbüro Lahr“ sollen auf dem Schlachthofgelände zukünftig ihre Kompetenzen und Angebote bündeln. Hierdurch wird sich die Nutzungsstruktur am Standort verändern und der Raumbedarf steigen.

Das Büro Daniel Schönle aus Stuttgart wurde im Rahmen der so genannten (Planungs-)Phase 0 damit beauftragt, eine Neukonzeption für den Schlachthof zu entwickeln. Ausgehend von den Bedarfen und Anregungen der Nutzer sollten mögliche Konflikte und Synergiepotenziale identifiziert und auf Basis dessen Nutzungsbereiche organisiert werden.

Basierend auf zwei Workshops, an denen Kinder und Jugendliche sowie Vertreter/innen der Verwaltung, insbesondere des Schlachthofs und des Kinder- und Jugendbüros, teilnahmen, wurde vom Büro Daniel Schönle eine Empfehlung erarbeitet (Auszüge siehe Anlage 1).

Das ab 1888 errichtete Schlachthofareal verfügt über elf bestehende Gebäude aus der ehemaligen Schlachthofnutzung. Der im Szenario vorgeschlagene Erhalt aller noch vorhandenen Gebäude bis auf das baufällige Sozialgebäude sowie die untergeordneten baulichen Ergänzungen und Eingriffe im Sinne der konstruktiven Logik des Bestandes, tragen dem historischen Wert des Areals Rechnung.

Für die nachhaltige Entwicklung des Areals wurden folgende Leitlinien definiert:

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und damit des räumlichen Charakters des Ensembles
- Ausbilden nutzungsspezifischer Räume mit unterschiedlichen Ausbaustandards
- Flächeneffizienz durch Aktivierung ungenutzter Bereiche und sinnvolle Verbindungen von Räumen sowie gezielte Anbauten
- Minimierung des KfZ-Verkehrs auf dem Gelände und Qualifizierung der Außenflächen
- Keine Eingriffe in das gepachtete Grundstück, auf dem sich derzeit das Beachvolleyballfeld befindet. Stattdessen Aufwertung des Bereiches durch Maßnahmen auf dem städtischen Grundstück des ehemaligen Schlachthofes

Grundsätzliche können die unterschiedlichen Nutzungseinheiten in unabhängige logische Bauabschnitte aufgeteilt werden.

Bei einem Teil der Bestandgebäude besteht allerdings aufgrund ihres bereits sehr schlechten Zustands dringender Handlungsbedarf. Einige Bereiche, wie beispielsweise die Lager, können mit vergleichsweise geringem Aufwand nutzbar gemacht werden.

In Anlehnung an die Beschlussvorlage vom September 2018, Drucksache Nr. 224/2018, betreffend die Neukonzeption des Schlachthofes werden folgende Bauabschnitte vorgeschlagen (siehe Anlage 2):

Bauabschnitt 1 – Büro- und Besprechungsräume

Da der bisherige Mietvertrag des Kinder- und Jugendbüros in der Jammstraße 9 im Frühjahr 2021 endet, steht die Bereitstellung neuer Büro- und Besprechungsräume an erster Stelle.

Neben einer Sanierung des Kellers soll auch das Dach des Verwaltungsgebäudes (Gebäude 01) saniert werden. Um die Barrierefreiheit gewährleisten zu können, ist

der Anbau eines Aufzugs erforderlich. Das derzeitige Lagergebäude (Gebäude 05) wird derart ausgebaut, dass dort künftig Besprechungen stattfinden können.

Gleichzeitig sollen die für die Bestandserhaltung zwingend notwendigen Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Multifunktionswerkstatt (Gebäude 07), durchgeführt werden. Auch der Abbruch des baufälligen Sozialgebäudes (Gebäude 15) soll erfolgen.

Als Zwischenlösung für den Lagerbedarf des Kinder- und Jugendbüros werden im nördlichen Teil des Grundstücks, in der Nähe der Beachvolleyballfelder, Lagercontainer vorgesehen.

Indikative Kostenprognose: 0,7 – 1,0 Mio. Euro brutto

Bauabschnitt 2 - Werkstattgebäude

Die Werkstattgebäude (Gebäude 04 und 07) sollen in ihrer Bausubstanz ertüchtigt werden. Geplant ist zudem, die Fuge zwischen den beiden Gebäuden zu überdachen, um den so entstandenen geschützten Raum als Erweiterung der Werkstätten nutzen zu können. Das Obergeschoss in Gebäude 04 soll wieder nutzbar gemacht werden. Alle Werkstattträume sollen einen Wasseranschluss erhalten.

Indikative Kostenprognose: 0,8 – 1,1 Mio. Euro brutto (ohne Geräte/Ausstattung)

Bauabschnitt 3 – Sport- und Bewegungshalle

Die benötigte Sport- und Bewegungshalle soll in der ehemaligen Kühlhalle (Gebäude 10) entstehen. Ein Anbau soll Sanitärräume sowie einen Fitnessraum enthalten, der vom Jugendbereich hierher verlegt wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach für eine Umnutzung der Halle erneuert werden muss.

Zum Skateplatz hin soll vor dem Eingang ein wettergeschützter Aufenthaltsbereich entstehen.

Im Offenen Bereich (Gebäude 03) wird die Küche vergrößert. Sie kann somit auch für pädagogische Angebote genutzt werden.

Sobald der Sanitärbereich im Rahmen des Anbaus der Sport- und Bewegungshalle fertiggestellt ist und von Besuchern genutzt werden kann, stehen die sanitären Anlagen im Offenen Bereich wieder den Mitarbeitern zur Verfügung.

Der Fitnessraum wird in die Sport- und Bewegungshalle verlegt.

Durch Ergänzung einer direkt an die Bühne des Veranstaltungssaales angeschlossenen Künstlergarderobe können zukünftig Nutzungskonflikte zwischen abendlichem Betrieb im offenen Jugendbereich und Veranstaltungen vermieden werden.

Indikative Kostenprognose: 2,1 – 3,0 Mio. Euro brutto

Bauabschnitt 4 - Lagerräume

Sanierung bzw. Modernisierung der bestehenden Lagergebäude (Gebäude 12, 14 und 18).

Die vorhandenen Überdachungen zwischen den Gebäuden sollen ersetzt werden. Gemeinsam mit einem Dach zwischen neuer Anhängergarage und Bestandsgebäuden bilden sie eine überdachte Ladezone.

Indikative Kostenprognose: 0,8 – 1,1 Mio. Euro brutto

Bauabschnitt 5 - Außenanlagen

Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen werden Wiederherstellungsmaßnahmen in den Außenanlagen erforderlich sein. Neue Spielangebote sollen geschaffen werden.

Die derzeit auf dem Schlachthofareal vorhandenen Abstellflächen für PKWs und Fahrräder sollen erweitert und in Teilen neu organisiert werden.

Weitere Maßnahmen betreffend die Außenanlagen sind in Zusammenhang mit den zukünftig zur Verfügung stehenden Freiflächen (derzeit gepachtetes Flurstück 4179 / Erwerb Flurstück 4202) zu betrachten

Indikative Kostenprognose: 0,7 – 1,1 Mio. Euro brutto (ohne Flurstück 4179 / 4202)

Zusammenstellung der Kostenprognose

Bauabschnitt 1	0,7 - 1,0	Mio. Euro brutto
Bauabschnitt 2	0,8 - 1,1	Mio. Euro brutto
Bauabschnitt 3	2,1 - 3,0	Mio. Euro brutto
Bauabschnitt 4	0,8 - 1,1	Mio. Euro brutto
Bauabschnitt 5	0,7 - 1,1	Mio. Euro brutto
<hr/>		
Indikative Kostenprognose gesamt	5,1 - 7,3	Mio. Euro brutto

Die Kostenprognose beruht auf groben Kennwerten. Eine Kostenschätzung nach DIN 276, Kosten im Bauwesen, kann erst mit Abschluss der Vorplanung des zu beauftragenden Architekturbüros vorgelegt werden.

In der Beschlussvorlage vom September 2018, Drucksache Nr. 224/2018, wurde noch ohne konkreten Bedarfsplan von Projektkosten in Höhe von 5,25 Mio. Euro brutto ausgegangen. Im Unterschied zum darin enthaltenen Grobkonzept, soll das Gebäude 12 nicht rückgebaut, sondern als Lager erhalten und ertüchtigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Neukonzeption des Schlachthofareals weiter zu verfolgen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Phase 0 (Bedarfsplanung und Konzeptentwicklung) soll ein Vergabeverfahren für die Architektenleistungen ausgeschrieben werden.

Nach Vorlage des Ergebnisses der Leistungsphase 2 (Vorplanung) nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) und der damit verbundenen Kostenschätzung sollen die vorgeschlagenen Bauabschnitte inhaltlich und zeitlich konkretisiert werden.

Haushaltsmittel für die Leistungsphasen 1 und 2 stehen im Vermögenshaushalt 2019 auf der Finanzposition 2.4604.940100 zur Verfügung.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Tilman Petters
Bürgermeister

Senja Töpfer
Amtsleitung
Soziales, Schulen und Sport

Silke Kabisch
Abteilungsleitung
Gebäudemanagement