

Beschlussvorlage




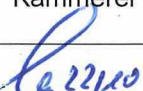
Amt: 603 Kabisch	Datum: 20.10.2020	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 287/2020
---------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	02.11.2020	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	16.11.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	50				
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
			60 22/10/20		T 23.10.

Betreff:

Neukonzeption Schlachthof
Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport,
Jugend und Kultur" / Projektauftrag 2020

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Neukonzeption des Schlachthofs weiter zu planen und den Antrag zur Aufnahme in das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ / Projektauftrag 2020 zu stellen.

Anlage(n):

- Anlage 1 - Auszug Empfehlungen
- 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:

Der Schlachthof - Jugend & Kultur ist eine Jugendbegegnungs- und Kulturstätte, die auf den Freiflächen gleichzeitig als Sportanlage genutzt wird. Das Areal umfasst außerdem ein Bistro, Büroräume für die Sozialarbeiter des Schlachthofes, ein Jugendzentrum und diverse Lagerräumlichkeiten. Es findet eine Vielzahl an pädagogischen und kulturellen Angeboten vor Ort statt, außerdem ist die Geschäftsstelle des Jugendgemeinderates dort angesiedelt. Diese sollen durch räumliche Anpassungen weiter ausgebaut werden. Die jungen Menschen wünschen sich beispielsweise eine kleine Sport- bzw. Bewegungshalle auf dem Gelände. Folgende Schwerpunktthemen in der pädagogischen Arbeit sollen 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.

Um das zu optimieren, wurden die beiden Einrichtungen der städtischen Kinder- und Jugendarbeit, der Schlachthof und das Kinder- und Jugendbüro, 2017 organisatorisch in einem Sachgebiet zusammengefasst. Die weiteren Planungen sehen vor, die Büros des Kinder- und Jugendbüros (derzeit noch interimsmäßig in der Jammstraße, dieses Gebäude wird im Sommer 2021 abgerissen) auf das Areal des Schlachthofes umzuziehen. Haupt- und ehrenamtliche Fachkräfte der Kinder- und Jugendarbeit sind dann zentral am Schlachthof erreichbar und bilden ein gemeinsames Team. Der Schlachthof soll so die zentrale Anlaufstelle für Kinder, Familien und Jugendarbeit in der Stadt werden und als Dritter Ort für Familien fungieren. Eine enge Kooperation mit den Lahrer Schulen ist dabei von besonderer Bedeutung.

Die Sanierungsplanungen des Schlachthofes haben eine lange Genese, schon früher wurden Jugendliche und Ehrenamtliche an möglichen Umbauszenarien beteiligt und haben sich eingebracht. Ein Teil der nötigen Umbaumaßnahmen konnte vor einigen Jahren erfolgen. In Hinblick auf den anstehenden notwendigen Umzug des Kinder- und Jugendbüros sowie die nötigen Sicherheitsmaßnahmen bezogen auf die Einsturzgefährdung ist nun eine Gesamtkonzeption des Areals zu tätigen. Eine Sicherstellung der Angebote ist gerade für die Jugendlichen in Lahr wichtig, ebenso die Bereitstellung einer qualitativen Aufenthaltsfläche.

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.

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. In einer zweiten Tranche im September 2020 wurde das Projekt Schlachthof wiederum nicht aufgenommen.

Auf Grundlage des oben genannten Beschlusses wurde das Büro Daniel Schönle aus Stuttgart mit der Phase 0 (Bedarfsplanung und Konzeptentwicklung) für die Neukonzeption des Schlachthofareals unter Einbezug der Nutzergruppen 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 (eine Verlängerung wurde bis maximal Sommer in Aussicht gestellt), 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 Werkstatt Räume 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
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.

Im weiteren Verlauf wird für die jeweiligen Bauabschnitte vom Mittelwert ausgegangen.

In den Haushaltsplan 2020 wurden für einen ersten Teil des Bauabschnitts 1 (Umbaumaßnahmen für das Kinder- und Jugendbüro) 500.000,- Euro aufgenommen.

Mit den Maßnahmen konnte aufgrund der späten Haushaltsplangenehmigung und aus Personalkapazitätsgründen noch nicht begonnen werden.

Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ / Projektauf Ruf 2020

Die Bundesregierung hat einen zweiten Projektauf Ruf des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gestartet. 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:

33. KW	Veröffentlichung des Projektauf Rufs 2020
21. Aug. 2020	Freischaltung des Erhebungsbogens in <i>easy-Online</i>
23. Okt. 2020	Fristende zur formlosen Anzeige des Antrags beim für die Städtebauförderung zuständigen Landesministerium
30. Okt. 2020 24 Uhr	Fristende zur Einreichung der Projektanträge über <i>easy-Online</i>
04. Nov. 2020 (Poststempel)	Fristende zur Einreichung der Projektskizzen in unveränderter, ausgedruckter und unterschriebener Form beim Projektträger Jülich und beim für Städtebauförderung zuständigen Landesministerium. Die Übersendung an den Projektträger Jülich oder das Land alleine ersetzt nicht die andere jeweils notwendige Übersendung.
13. Nov. 2020 (Poststempel)	Fristende für Nachreichung von geforderten Unterlagen (z.B. Ratsbeschluss)
20. Nov. 2020	Einreichung der Stellungnahmen der Länder beim BMI
Nov./Dez. 2020	Sichtung und Vorprüfung der Förderanträge durch den Projektträger Jülich
I. Quartal 2021	Beschluss der zur Antragstellung vorzusehenden Projekte durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags und Pressemitteilung des BMI zum Beschluss
vsl. II. - IV. Quartal 2021	Durchführung der Koordinierungsgespräche Erstellung der Zuwendungsanträge durch die Kommunen in Abstimmung mit dem Projektträger Jülich Ertelung Zuwendungsbescheide durch den Projektträger Jülich

Die Neukonzeption des Schlachthofes würde die Projektauswahlkriterien wie folgt erfüllen:

Besondere regionale/überregionale Wahrnehmbarkeit

Durch Veranstaltungen/soziale u. kulturelle Angebote erfolgt eine Durchmischung. Lahrer 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.

Finanzierungsplan:

Jahr	Bauabschnitt	Projektkosten	Kommunale Eigenmittel	Bundesmittel
2021	1	850.000,- €	467.500,- €	382.500,- €
2022	2+3	3.500.000,- €	1.925.000,- €	1.575.000,- €
2023	4	950.000,- €	522.500,- €	427.500,- €
2022	5	900.000,- €	495.000,- €	405.000,- €
		6.200.000,- €	3.410.000,- €	2.790.000,- €

Am 24.09.2018 fasste der Gemeinderat den einstimmigen Beschluss, einen Förderantrag im Bundesprogramm zu stellen.

Aufgrund der seit 2019 neuen Zusammensetzung des Gemeinderates schlägt die Verwaltung erneut vor, den Beschluss zur Einreichung des Antrags für den Projektauftrag 2020 zu fassen.

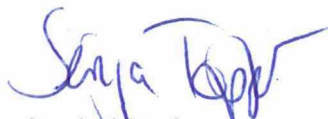
Die Bundestagsabgeordneten wurden von der Verwaltung kontaktiert und um Unterstützung in der Sache gebeten.



Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister



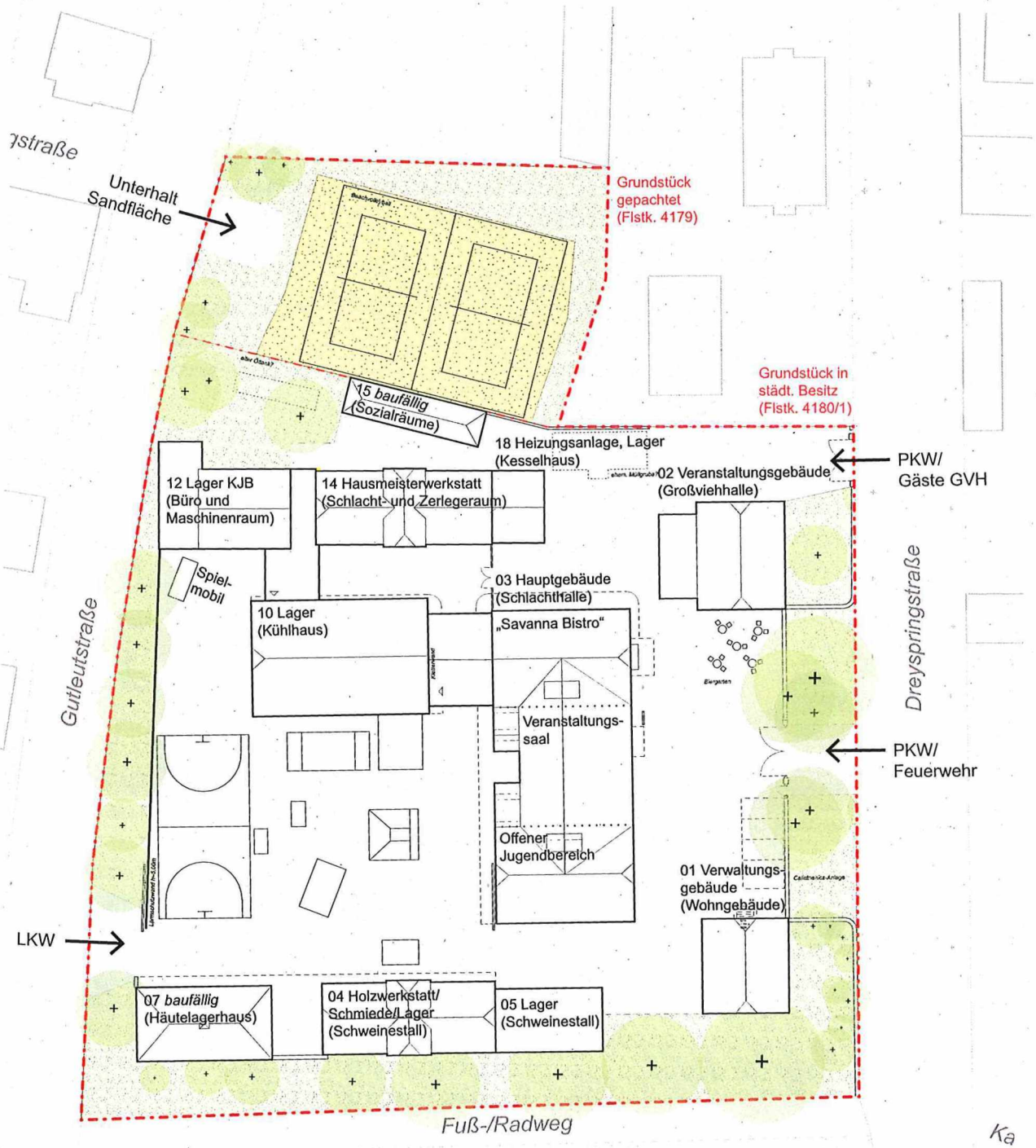
Tilman Petters
Bürgermeister



Senja Töpfer
Amtsleitung
Soziales, Schulen und Sport

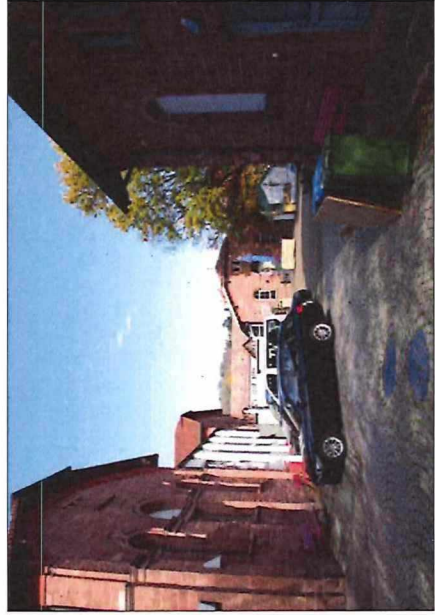


Silke Kabisch
Abteilungsleitung
Gebäudemanagement



Lageplan des Schlachthofareals mit aktuellen und ehemaligen Gebäudenutzungen | M 1:750





Hof mit Parkplätzen und Biergarten am Hauptzugang zum Gelände



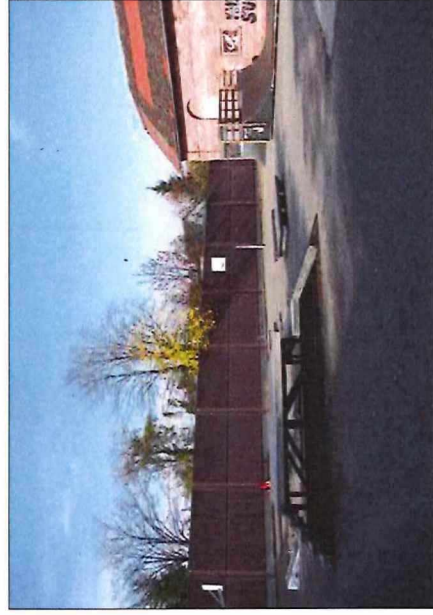
Ungenutzte Nische zwischen ehem. Schweinestall und Verwaltungsgebäude



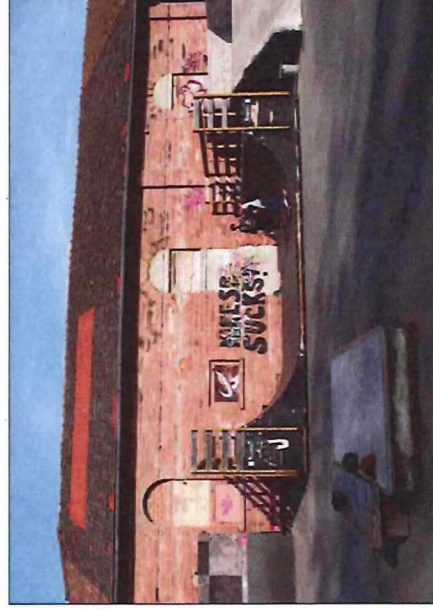
Abstellplatz des Spielmobils vor der Lärmschutzwand seitens der Gutteutstraße



Übergang zum Beachsportbereich mit baufälligem Sozialgebäude am linken Bildrand



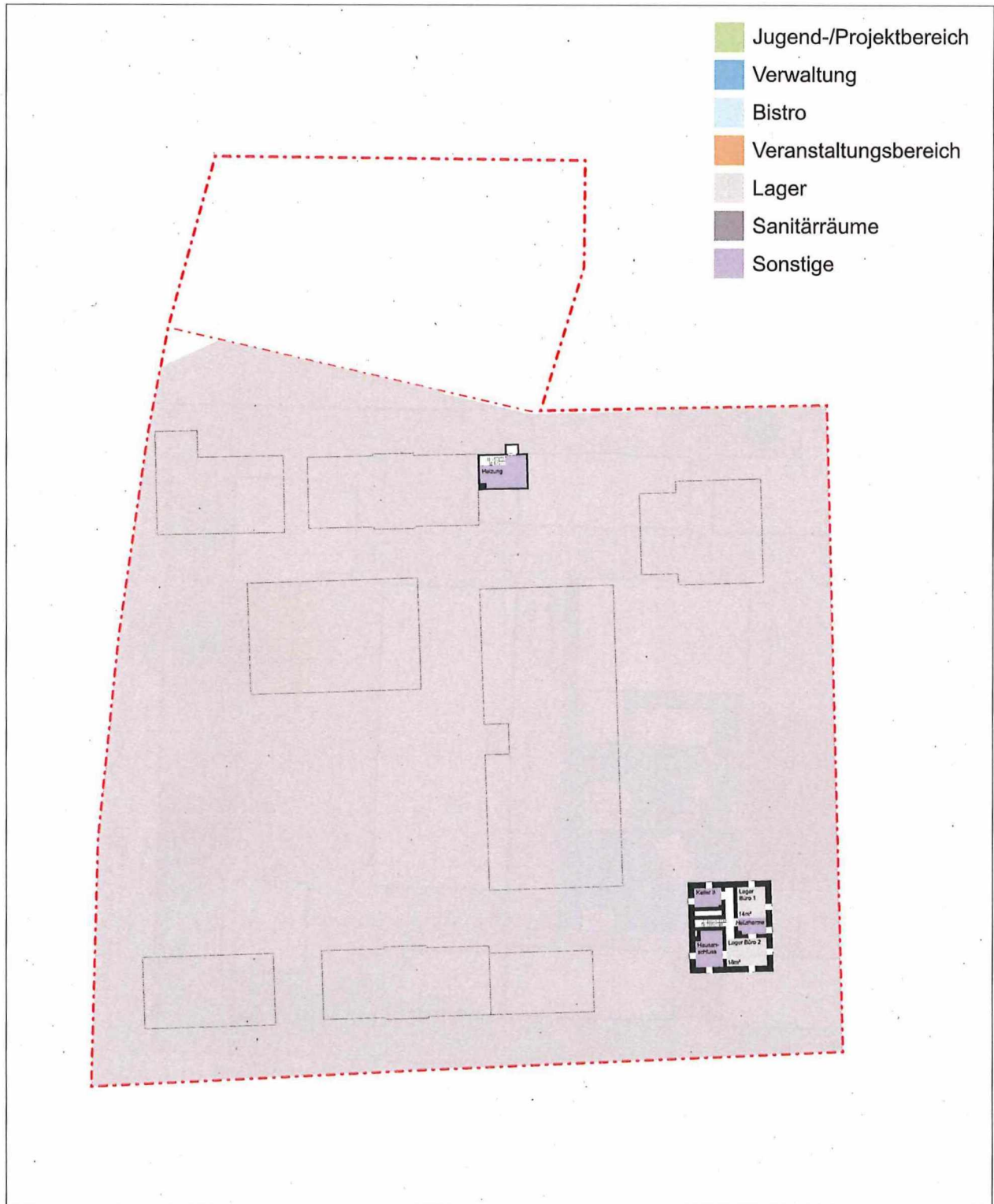
Skateplatz im Zentrum des Areals



Skateplatz und Kühlhalle mit zugemauerten Fassadenöffnungen



Aktuelle Nutzungen im Außenraum auf dem Schlachthofareal | M 1:750

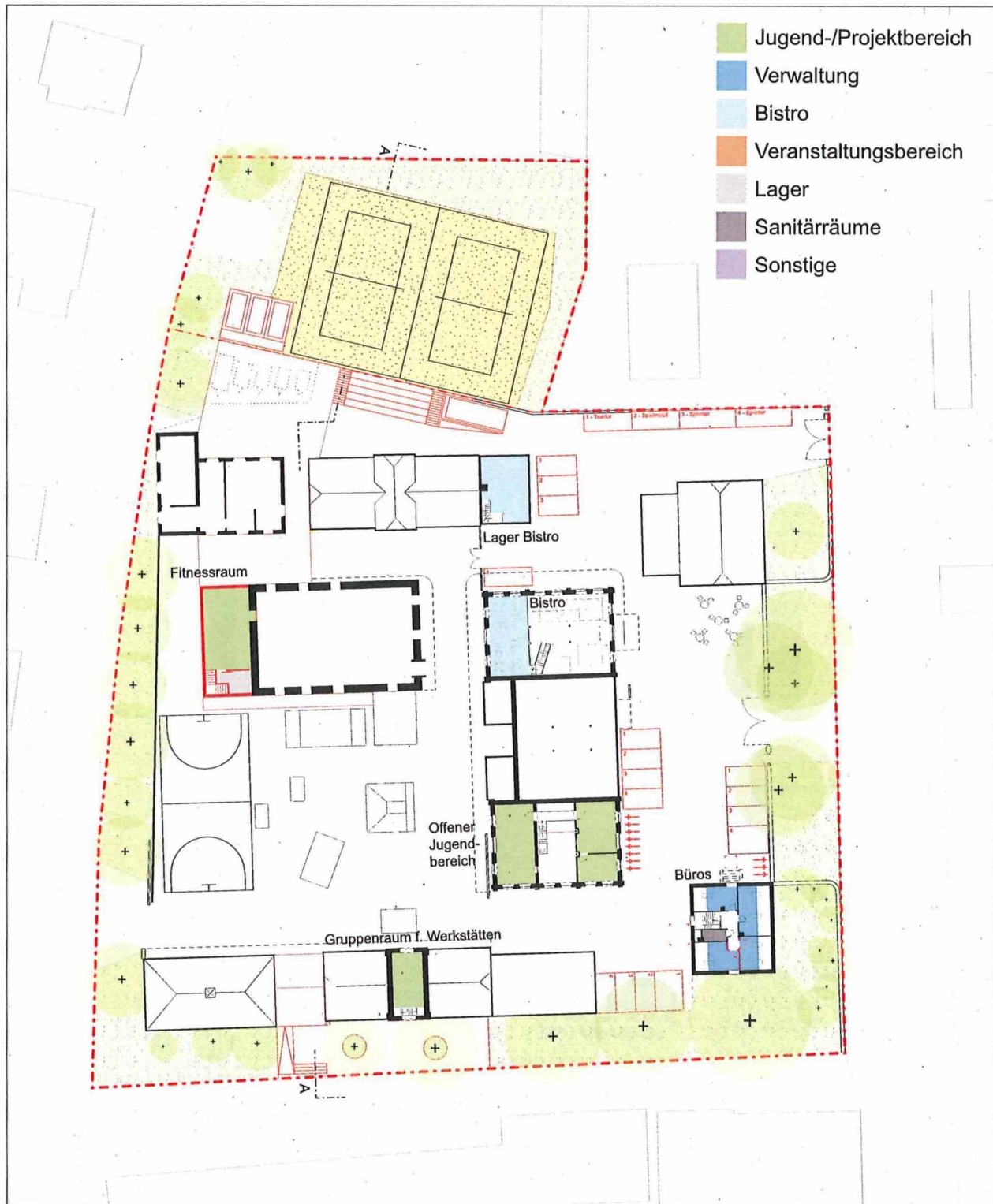


Räumliches Szenario - schematischer Grundriss UG | M 1:750



Entwicklungsszenario





Räumliches Szenario - schematischer Grundriss OG | M 1:750

10m 20m



Räumliches Szenario - schematischer Grundriss EG und Schnitt durch das Gelände | M 1:750

10m 20m

ANLAGE 2



- Bauabschnitt 1
- Bauabschnitt 2
- Bauabschnitt 3
- Bauabschnitt 4
- Bauabschnitt 5 (noch zu prüfen in Abhängigkeit Erwerb Flst. 4202)