Vorlage Nr. 2017/331

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
AMT FÜR FAMILIE, BILDUNG UND VEREINE
AMT FÜR HOCHBAU UND GEBÄUDEWIRTSCHAFT
Dst. 30/Wi
Balingen, 23.11.2017

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 06.12.2017	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 19.12.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Jugendhaus

Festlegung des Standortes

Anlagen

1. Luftbild Standort
2. Anlage 4.4 des Antrags „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier (SIQ)“

Beschlussantrag:

Dem Standort für den Neubau des Jugendhauses in der Hindenburgstraße, angrenzend an den geplanten Aktiv-Park, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

In der Gemeinderatssitzung am 24.10.2017 wurde der Neubau des Jugendhauses sowie die Durchführung eines europaweiten Vergabeverfahrens nach Vergabeverordnung – VgV in Kombination mit einem Jugendbeteiligungsverfahren zur Standort- und Entwurfsfindung beschlossen (siehe DS 2017/232).

Im Rahmen der Planungen für die Gartenschau 2023 wurde ein Jugendhausneubau aufgrund großer Standortvorteile im Bereich des künftigen Aktivparks in den Eyachanlagen angedacht und Fördermöglichkeiten ausgelotet. Die erfolgreiche Bewerbung beim Städtebauförderungsprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) führte am 30.03.2017 zu einer Förderzusage in Höhe von von 526.000,- Euro (siehe DS 2017/118). Voraussetzung für den Zuschuss ist die Lage des Baugrundstücks im Sanierungsgebiet. In der Sitzung vom 24.09.2017 wurde deshalb der Einleitungsbeschluss für die vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“ gefasst (siehe DS 2017/234).

Jugendbeteiligungsverfahren

Um die Bedürfnisse der späteren Nutzer des Jugendhauses zu würdigen und in den Planungsprozess miteinzubeziehen, wird für die Standort- und Entwurfsfindung des Jugendhausneubaus eine intensive Beteiligung der Jugendlichen durchgeführt. Mit der Konzeption und Durchführung des Beteiligungsverfahrens ist die S&N Kommunalberatung, vertreten durch Herrn Erik Flügge, beauftragt (siehe DS 2017/232).

Die erste Phase der Jugendbeteiligung fand in der Woche vom 13. bis 17. November in den Balinger Schulen statt (Ergebnisbericht siehe DS 2017/321).

Die Wünsche und Bedürfnisse der Jugendlichen zur Lage eines Jugendhauses sind demnach:

- Nähe zu einem Supermarkt
- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Nähe zu Bahnhof bzw. Bushaltestelle
- Ausreichend Abstand zu Anwohnern, um die Problematik der Ruhestörungen zu vermeiden
- Weitläufige, öffentlich nutzbare Freianlagen
- Innenstadt-Nähe

Standortuntersuchungen

Neben dem bereits angedachten Standort für ein neues Jugendhaus im Bereich des künftigen Aktivparks in den Eyachanlagen wurden weitere Standorte im Hinblick auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Jugendlichen untersucht.

1) Umfeld Hobbylandhalle, Auf Jauchen

Am Stadteingang Nord, durch den neugeplanten Kreisverkehr zur Erschließung des Bauhofareals miterschlossen, bieten die nördlich der Straße gelegenen Grundstücke im Verlängerung der Hobbylandhalle eine Standortoption. Hier ist aufgrund der Randlage keine Problematik mit Anwohnern, nutzbare Freiflächen sind mit dem künftigen Aktivpark rund 400m entfernt. Die Randlage ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Infrastruktur (Supermarkt) schwierig und der Standort scheidet daher aus.

2) Bahnhofsumfeld

Im Bahnhofsumfeld (Bahnhofsplatz, Busbahnhof, Am Lindle) bestehen mehrere Einzeloptionen, einen Standort im Weiteren festzulegen. Während die öffentliche Erschließung optimal ist und die Nähe zum Supermarkt ebenfalls gesichert ist, bieten sich hier jedoch keine weitläufigen, öffentlich nutzbaren Freianlagen an. Der neugeschaffene Jugendplatz bietet aufgrund seiner Größe langfristig nicht das Potential, Nutzungen im Freibereich parallel für unterschiedliche Jugendgruppen zu ermöglichen.

3) Färberstraße 8

Im Umfeld der neuen Wohnbebauung Am Mühltor ist die Stadt im Eigentum der Immobilie Färberstraße 8. Die zentrale innerstädtische Wohnlage schließt den Standort aufgrund der zu erwartenden Anwohnerproblematik aus.

4) Strasserareal / Eyachbogen

In innerstädtischer Toplage, optimal erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln und im direkten Anschluss an die Eyach mit neugeschaffenen Zugängen durch die Planungen der Gartenschau 2023, erfüllt dieser Bereich in großem Maße die von der Jugend formulierten Anforderungen. Die bereits vom Gemeinderat beschlossene Entwicklung des Areals über das ISEK und die Klärung der Nutzung im Dialog mit der Bürgerschaft schließt allerdings eine zeitnahe Umsetzung eines Jugendhauses an diesem Standort aus. Ebenso wird die Nähe zu hochwertigen Wohnstandorten als äußerst kritisch betrachtet. Zudem sollte im Hinblick auf den gewünschten Bürgerdialog eine Vorprägung der Nutzung vermieden werden.

5) Standort Jugendhaus Insel

Der bisherige Standort des Jugendhauses Insel wird aufgrund der bereits bestehenden Problematik der fehlenden Freiräume und der Lärmproblematik mit der Anwohnerschaft ausgeschlossen. Zudem ist auch hier keine zeitnahe Umsetzung eines Neubaus möglich. Ein Jugendhaus kann nicht solitär, ohne eine Gesamtbetrachtung und Gesamtentwicklung des Quartiers mit Schwefelbad und Umgebung, entwickelt werden. Ein Abbruch der Jugendarbeit durch Interimslösungen in der Unterbringung sollte vermieden werden.

Standortfestlegung

Die Lage am künftigen Aktivpark an der Hindenburgstraße erfüllt als einziger Standort alle Anforderungen und wird daher favorisiert.

Die genannten Anforderungen bestätigen den vom Fachamt vorgeschlagenen Standort an der Hindenburgstraße in den Eyachanlagen, da diese Kriterien - mit Ausnahme der Nähe zu einem Supermarkt – die Überlegungen zur Verortung eines Jugendhausneubaus von Beginn an prägten.

Das Grundstück in der Hindenburgstraße erfüllt die Kriterien sehr gut. Es befindet sich gleichermaßen innenstadtnah und doch ausreichend randständig, um die Lärmproblematik, wie sie am bestehenden Standort vorherrscht, zu entschärfen. Nördlich des geplanten Standorts befinden sich im Bestand großzügige Freiflächen, in denen im Zuge der Gartenschauplanungen u.a. der Aktivpark integriert werden soll. Durch die Orientierung des Jugendhauses zur Hindenburgstraße wird zum östlich der Eyach gelegenen Wohngebiet ein größtmöglicher, begrünter Abstand eingehalten. Zu den südlich angrenzenden Wohnhäusern (das unmittelbar angrenzende Wohngebäude befindet sich im städt. Eigentum) kann durch den großzügigen Grundstückszuschnitt ebenfalls ausreichend Abstand gehalten werden.

Der im Rahmen der Gartenschau geplante Aktivpark in den Eyachanlagen ist als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit und bietet im Zusammenspiel mit dem Jugendhaus große Chancen, wie sie an keinem anderen Standort in der Innenstadt in dieser Art vorhanden sind.

Mit der Gartenschau wird die Karlstraße als hochwertige fußläufige Verbindung von ZOB und Bahnhof mit dem geplanten neuen Vorplatz bis zu den Freianlagen an der Eyach aufgewertet. Die Anbindung von Jugendhaus zu öffentlichem Nahverkehr ist ideal. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Biosupermarkt an der Bahnhofstraße sowie ein Discounter direkt an der Karlstraße.

Weiteres Vorgehen

Parallel zur Standortsuche und Festlegung findet ein offener Teilnahmewettbewerb für Architekten statt. Zehn der Bewerber werden aufgrund der fachlichen Eignung ausgewählt. Ihnen werden der von den Gremien beschlossene Standort, die ersten Anforderungen der Jugendlichen, sowie funktionale und raumorganisatorische Grundlagen mitgeteilt. Auf dieser Basis erarbeiten die Planer die ersten Lösungsansätze für die Bauaufgabe.

Das Vergabe- und Beteiligungsverfahren wird im ersten Halbjahr 2018 durchgeführt und soll vor den Sommerferien 2018 zum Abschluss gebracht werden.

S. Stengel F. Theurer H. Jenter