

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0379/2018/BV

Datum:
09.11.2018

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Betreff:

Neubau Haus der Jugend - Ausführungsgenehmigung

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 21. Dezember 2018

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Jugendgemeinderat	20.11.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Bezirksbeirat Weststadt	20.11.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	27.11.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.12.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Weststadt, der Jugendgemeinderat, der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zum Neubau des Haus der Jugend nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 7.600.000,00 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	7.600.000 €
• Kosten Gebäude	6.286.300 €
• Kosten Freianlage	886.700 €
• Kosten Ausstattung	427.000 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	7.600.000 €
• Ansatz in 2018	100.000 €
• Ansatz im Haushaltsplanentwurf 2019	300.000 €
• Ansatz im Haushaltsplanentwurf 2020	3.000.000 €
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum 2021 – 2022	4.100.000 €
• Zusätzliche Veranschlagung ab 2021	100.000 €
Folgekosten:	
• Die Abschätzung der jährlichen Folgekosten kann der beigefügten Anlage 10 entnommen werden.	

Zusammenfassung der Begründung:

Das bestehende Haus der Jugend in der Römerstraße 87 ist stark baufällig und soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Sitzung des Jugendgemeinderates vom 20.11.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt vom 20.11.2018

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 13 Nein 0 Enthaltung 1

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 27.11.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.12.2018

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2018

Ergebnis: einstimmig beschlossen

Begründung:

1. Anlass

Das Haus der Jugend in der Römerstraße 87 ist die älteste Jugendfreizeitstätte in Heidelberg. Entstanden ist das Gebäude nach dem 2. Weltkrieg mit Unterstützung der amerikanischen Besatzer. Nach über 60 Jahren ist dem Haus, das in einer einfachen Bauweise errichtet und außer einigen Erweiterungen nie generalsaniert wurde, sein Alter deutlich anzusehen. Eine Sanierung selbst wurde als unwirtschaftlich bewertet.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, einen Wettbewerb durchzuführen, der die Neukonzeption der Hauses und dessen freiraumplanerische Einbettung in den städtebaulichen Kontext zum Inhalt hatte.

Mit der Planung wurde schließlich der 1. Preisträger aus dem Wettbewerb beauftragt, dessen Entwurf nachfolgend beschrieben wird.

2. Baubeschreibung

Nach Abbruch des bestehenden Gebäudes entsteht an leicht veränderter Position ein Neubau in Hybridbauweise aus einer Mischkonstruktion von Holz und Beton.

Das neue Gebäude ist im nördlichen Bereich des Grundstückes mit ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen platziert und bietet dadurch angemessene Vorbereiche zum angrenzenden Parkplatz und der Römerstraße. Es ist in seiner Ausrichtung rechtwinklig zu den umgebenden Bestandsgebäuden orientiert, allerdings zur Römerstraße leicht aus der Flucht zu den übrigen Gebäuden genommen, um seine Eigenständigkeit zu betonen.

Auf diese Weise werden die etablierten Freiflächen im Süden des Geländes erhalten. Der Großteil des Baumbestandes kann hierdurch erhalten bleiben. Gleichzeitig bildet das kompakte Solitärgebäude zusammen mit der Böschung und Begrünung zur Römerstraße Schutz für die Freiflächen vor der Schallbelastung des Autoverkehrs.

2.1. Baukonstruktion

Das Bauwerk ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich eine Disco sowie Bandprobenräume und ein Technikraum. Letzterer liegt im Vergleich zu den anderen Räumen ca. 1,5 m tiefer. Im Erdgeschoss ist beinahe über die ganze Längsseite des Gebäudes ein großer Flur sowie ein überdachter Eingangsbereich vorgesehen. Ein Teilbereich wird als Café genutzt. Die gesamte Nutzung im Erd- und Obergeschoss ist u-förmig um einen Mehrzweckraum herum angeordnet, dessen lichte Höhe der Gebäudehöhe entspricht. Im Erdgeschoss befinden sich außer dem Café und der Küche noch Lagerräume und Sanitäranlagen.

Im Obergeschoss stehen den Jugendlichen weitere Räume mit unterschiedlicher Nutzung zur Verfügung wie z.B. ein Tanzraum mit großer Fensterfläche, Umkleiden, Werkräumen, Büros und Seminarräumen.

Das Untergeschoß mit Decke sowie die Decke und Bodenplatte des Erdgeschosses sind aus Stahlbeton.

Das Tragwerk des Flachdachs sowie die Innen- und Außenwände im Erd- und Obergeschoss sind als Holztragwerk konzipiert. Aufgrund großzügiger Fensteröffnungen sowie dem großen Eingangsbereich sind stellenweise schlanke Stahlstützen in die Glasfassade integriert.

Die unterschiedlichen Formen der Fassadenöffnungen ziehen sich in das Innere des Gebäudes und werden mittels Abhangdecken teilweise in Holz, teilweise in Gipskarton abgebildet. Hierdurch entsteht auch im Innenraum eine spannende Abfolge verschiedener Deckenausformungen.

Der Neubau erfüllt die Anforderungen der Energiekonzeption 2010 der Stadt Heidelberg.

2.2. Haustechnik

Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt primär über die Fußbodenheizung. Im Tanzraum und großen Saal kann die Lüftungsanlage zur Schnellaufheizung genutzt werden. Teilbereiche (Lager, Getränkelager usw.) werden ohne Fußbodenheizung ausgeführt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Diese ist an die Heizungsanlage angeschlossen. Die Versorgung der Duschbereiche im 1. Obergeschoss wird durch Durchlauferhitzer gewährleistet.

Dezentrale Warmwasserbereitung ist auch für die Küche im Erdgeschoss mit elektrisch beheiztem Trinkwasserspeicher vorgesehen.

Die vorgesehene Elektrotechnik entspricht dem Stand der Technik. Bei der Allgemeinbeleuchtung kommt deshalb LED-Technik zur Ausführung. Die Beleuchtungsanlagen in den allgemeinen Bewegungszonen, wie Flure, Treppenhäuser, Toiletten und deren Vorräumen etc. sollen mittels automatischer Lichtsteuerung geschaltet werden. In allen übrigen Räumen sind manuell bedienbare Lichtschalter vorgesehen.

3. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der vorliegenden Planung sieht für das neue Haus der Jugend wie folgt aus:

Raum:	Nutzfläche: m ²	Verkehrsfläche m ²	Technische Funktionsfläche m ²
Untergeschoss	149,96	101,51	63,88
Bandproberaum	22,31		
Sicherheitsraum	18,30		
Toilette Herren	8,88		
Toilette Damen	8,70		
Eingang			6,31
Disco mit Theke	91,77		
Hausanschlussraum		28,91	
Heizraum		12,47	
Lüftungsraum		60,13	
Flure/Treppenhaus/Aufzug			57,57
Erdgeschoss	677,42	0,00	95,81
Foyer	144,84		
Café / Jugendbereich	108,12		
Verkauf , Getränkelager	19,54		
Küche	15,82		

Stuhl und Tischlager I	31,26		
Putzraum	18,37		
Stuhl und Tischlager II	47,75		
Saal	193,67		
Lage Spielstätte	18,46		
Behindertentoilette	10,30		
Toilette Herren	14,12		
Toilette Damen	13,75		
Eingang			12,01
Büro	13,78		
Kinderbereich	17,55		
Garderobe	10,09		
Flure/Treppenhaus/Aufzug			83,80
Obergeschoss	468,99	0,00	173,39
Tanzraum	108,47		
Umkleide Damen	17,92		
Umkleide Herren	17,92		
Proberaum für Theater	79,75		
Kulissenlager	42,61		
Toilette Herren	7,45		
Toilette Damen	7,48		
Toilette Mitarbeiter	3,09		
Büro	75,62		
Seminarraum	48,73		
Kunstwerkstatt	32,24		
Werkraum Holzwerkstatt	27,71		
Flure/Treppenhaus/Aufzug			173,39
Summe	1.296,37	101,51	333,08

4. Kosten

Für die Baumaßnahme wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Wäh- rung:	Gebäude	Freianlage	Ausstattung
200	Herrichten und Erschließen		208.300	153.300	
210	Herrichten	€	200.000	153.300	
220	Öffentliche Erschließung	€	8.300		
300	Bauwerk - Baukonstruktion		2.995.400		0
300	Erdarbeiten	€	122.500		
330	Mauerarbeiten	€	662.000		
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	583.300		

338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	431.900		
339	Klempnerarbeiten	€	26.000		
340	Trockenbauarbeiten	€	256.400		
353	Estricharbeiten	€	220.600		
355	Tischlerarbeiten	€	72.600		
360	Metallbauarbeiten	€	57.200		
361	Verglasungsarbeiten	€	213.200		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	98.000		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	122.200		
391	Baustelleneinrichtung	€	100.000		
392	Gerüste	€	17.500		
393	Sicherungsmaßnahmen	€	12.000		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung		1.496.300		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	223.600		
420	Wärmeversorgungsanlagen		205.900		
430	Lufttechnische Anlagen	€	169.600		
440	Starkstromanlagen	€	395.900		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	101.300		
460	Förderanlagen	€	53.500		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	147.600		
480	Gebäudeautomation	€	145.300		
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	53.600		
500	Außenanlagen			547.400	
510	Geländeflächen	€		16.400	
520	Befestigte Flächen	€		381.400	
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	€		30.900	
540	Technischen Anlagen in Außenanlagen	€		33.000	
550	Einbauten in Außenanlagen	€		57.800	
560	Wasserflächen	€			
570	Pflanz- und Saatflächen	€		25.600	
590	Sonstige Maßnahmen in Außenanlagen	€		2.300	
600	Ausstattung und Kunstwerke				407.000
610	Ausstattung	€			407.000
620	Kunstwerke	€			
700	Baunebenkosten		1.586.300	186.000	20.000
	Insgesamt		6.286.300	886.700	427.000

5. Termine

Die Bauarbeiten zum Neubau des Gebäudes sollen im September 2019 beginnen und Ende Dezember 2020 abgeschlossen sein.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen war in die Planung mit einbezogen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SOZ6	+	Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen Begründung: Das Haus der Jugend ist das größte Freizeithaus für offene Kinder- und Jugendarbeit in Heidelberg. Mit dem geplanten Neubau bietet sich die Chance, die Einrichtung den Erfordernissen aktueller offener Jugendarbeit anzupassen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan
02	Grundriss Untergeschoss
03	Grundriss Erdgeschoss
04	Grundriss Obergeschoss
05	Schnitte I
06	Schnitte II
07	Ansicht Norden und Süden
08	Ansicht Westen und Osten
09	Freiflächengestaltungsplan
10	Folgekostenberechnung (Die Anlage kann aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Internet veröffentlicht werden!)