

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 362004.1001 - 83/

Vorlage 249/2024
Datum 24.10.2024

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Erweiterung Jugendcafé Bricks; Planungs- und Baubeschluss**

Bezug: 197/2014, 323/2014, 365/2014, 301/2015, 329/2015, 188/2019

Anlagen: 1 - Lageplan 1:500
2 - Grundriss 1:200
3 - Ansichten 1:200

Beschlussantrag:

1. Der Erweiterung des Jugendcafés Bricks entsprechend dem vorliegenden Raumprogramm wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Maßnahme auf Basis des vorgestellten Konzeptes weiter zu planen und umzusetzen (Baubeschluss)

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm | | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Lfd. Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Bisher finanziert | Plan 2024 | VE 2024 | Plan 2025 | Plan 2026 | Plan 2027 | Gesamtkosten |
| 7.362004.1001.03 Jugendcafé Bricks, Erweiterung | | EUR | | | | | | |
| 6 | Summe Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | Auszahlungen für Baumaßnahmen | -50.000 | -60.000 | -400.000 | -343.000 | -547.000 | -100.000 | -1.050.000 |
| 13 | Summe Auszahlungen | -50.000 | -60.000 | -400.000 | -343.000 | -547.000 | -100.000 | -1.050.000 |
| 14 | Saldo aus Investitionstätigkeit | -50.000 | -60.000 | -400.000 | -343.000 | -547.000 | -100.000 | -1.050.000 |
| 16 | Gesamtkosten der Maßnahme | -50.000 | -60.000 | -400.000 | -343.000 | -547.000 | -100.000 | -1.050.000 |

Die Mittel für die Erweiterung des Jugendcafé Bricks stehen auf dem PSP-Element 7.362004.1001.03 „Jugendcafé Bricks, Erweiterung“.

Die im Rahmen der städtischen Eigenplanung ermittelte Kostenschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

| | |
|--|---------------------|
| KG 200 Herrichten/Erschließung/Abbruch | 32.000 Euro |
| KG 300 Baukonstruktion | 130.000 Euro |
| KG 400 Haustechnik | 50.000 Euro |
| KG 500 Außenanlagen | 40.000 Euro |
| KG 600 Ausstattung | 8.000 Euro |
| KG 700 Nebenkosten | 40.000 Euro |
| Gesamtkosten | 300.000 Euro |

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der frühere Stellwerksraum der Bahn, Europastraße 27, der später als Verkaufsraum eines Weinhändlers („Jacques´ Weindepot“) genutzt wurde, wurde ab 2016 zu einem Jugendcafé umgebaut und ist seit 2017 erfolgreich in Betrieb. Bereits im ersten Tätigkeitsbericht 2019 (Vorlage 188/2019) wurde ein fehlender Büro-/Besprechungsraum als Defizit formuliert. Ebenso ergab sich aus dem laufenden Betrieb Bedarf nach zusätzlichem Abstellraum.

Um die Möglichkeiten einer Erweiterung zu prüfen wurde im HH 2022 eine Planungsrate eingestellt. Im Investitionsprogramm 2023 und 2024 wurden dafür mittelfristig insgesamt rd. eine Mio. Euro im Haushalt dargestellt. Zugrunde gelegt war hier eine Erweiterung um ca. 200-220 qm, die neben dem Büro und Lagerflächen noch weitere Räume (Gruppenraum, Werkstatt und Proberaum für die Musikwerkstatt) umfasst.

Seit Ende Juli 2024 steht dem Jugendcafé direkt vor Ort keine Lagermöglichkeit und kein Büro- und Besprechungsraum mehr zur Verfügung. Die bis dahin geduldete Nutzung der baulich unzureichend ertüchtigten ehemaligen Lagerräume der Weinhandlung musste nach einer berechtigten Gefährdungsanzeige untersagt werden. Unter den aktuellen räumlichen Bedingungen kann derzeit im Jugendcafé Bricks nur ein reduziertes Angebot für Jugendliche stattfinden, das nicht dem realen Bedarf entspricht.

In Anbetracht der sehr angespannten Haushaltslage entstand die Überlegung, das Raumprogramm für eine Erweiterung auf ein Minimum zu reduzieren. Von Seiten des Jugendcafés und des Fachamts umfasst dies einen Büro- und Besprechungsraum sowie ein Lager für den Küchenbetrieb und die Technik. Für die weitere Planung und konkrete bauliche Umsetzung ist jetzt der Planungs- und Baubeschluss zu fassen.

2. Sachstand

Auf Basis des reduzierten Raumprogramms wurde eine Vorstudie entwickelt (s. Anlage), die vorsieht, die vorhandenen, abgängigen Lager- und Garagenschuppen abzubrechen und am Nordostgiebel mit einem Lager- und einem Büro / Besprechungsraum mit jeweils 23 qm zu erweitern. Der Lagerraum erhält einen direkten Zugang von außen, der Büroraum ist über Verbindungstüren zum Lager und vom Jugendcafé her erschlossen. Konstruktiv ist das Gebäude als Holz-Rahmen oder Holz-Massivbau demontier- bzw. erweiterbar geplant, um zukünftige Entwicklung zu ermöglichen.

Die Fassade wird mit einer hinterlüfteten Holzschalung an den bisherigen Anbau angepasst. Das Jugendcafé erhält die Möglichkeit, die Nordwestfassade zur Europastrasse als Graffitiwand auf wechselbaren Trägerplatten zu gestalten.

Es ist vorgesehen, die Schuppen und Garagen noch dieses Jahr abzureißen, den Bauantrag einzureichen und die Werk- und Detailplanung zur Vorbereitung der Ausschreibung zu beginnen.

Der Zeitplan sieht vor, die Maßnahme in der Winterpause auszuschreiben und noch in der ersten Jahreshälfte 2025 zu beginnen. Um diesen ambitionierten Zeitplan einzuhalten, sollen Planung und Steuerung der Maßnahme in Eigenleistung erfolgen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die mit allen Beteiligten abgestimmte, dargestellte und gegenüber dem bisherigen Konzept deutlich reduzierte Erweiterung erfüllt die dringend benötigten Anforderungen, zukünftige Entwicklungen werden durch die Erweiterbarkeit oder ggf. sogar Demontierbarkeit nicht verbaut. Die Ausführung erfolgt in Holz und mit hohem energetische Standard. Die Planung in Eigenleistung ist effektiv, wirtschaftlich und zeitsparend. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Baumaßnahme wie vorgestellt durchzuführen.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Eine Variante wäre, die reduzierte Erweiterung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu bauen, sondern die ursprünglich vorgesehene, größere Erweiterung umzusetzen, wenn die Haushaltsmittel dafür vorhanden sind.
- 4.2. Möglich ist auch eine Erweiterung des Jugendcafés vorerst nicht weiterzuverfolgen.

5. Klimarelevanz

Die Erweiterung wird in Passivbauweise und bis auf das Fundament in Holz erstellt und an die bestehende Wärmeerzeugung angeschlossen. Das Flachdach wird extensiv begrünt, die Möglichkeit einer PV-Anlage in Kombination wird geprüft.

In Verbindung mit der überwiegenden Verwendung von Massiv-Holzbauteilen als Konstruktionsmaterial, dem Einsatz von nachhaltigen Materialien zum Innenausbau, dem sehr hohen energetischen Standard entsprechend der Energieleitlinie sowie die optimale Belichtung durch Tageslicht kann die CO²-Bilanz dieser Maßnahme umfassend optimiert werden.

Mit den inzwischen gemachten Erfahrungen bei den laufenden Projekten werden auch hier weitere Bausteine zur Optimierung der Klimabilanz durch z.B. Verwendung heimischer Hölzer („Holz aus der Region“), Materialdokumentation, Kreislaufbetrachtungen (CradleTo-Cradle-Prinzip) eingesetzt und weiterentwickelt.