

ZEPPELIN STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00167	Ausfertigungen: Stadtbauamt, BFS,DEZ3,DEZ4,OB,SBV,SPK,STP
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA-La	20.06.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Jugend- und Spielehaus Molke, Generalsanierung, Baubeschluss Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben Anlage: - Pläne Außenanlage/Lageplan, Grundrisse, Ansichten, 3D-Perspektiven - Raum- und Nutzungskonzept (Anl. 2.1+2.2), Grundlagenpapier Jugendarbeit				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Wolfgang Kübler/ Frau Bürkner, Frau Sperlich ca. 20 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	09.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	10.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 07.12.2009 DS-Nr. 191/2009, GR 10.03.2008 DS-Nr. 32/2008, DS-Nr. 31/1/2008
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	6.200.000 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten: Personalkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Haushalt Zeppelin-Stiftung	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo:	2.4600.9420.000-0008
<input checked="" type="checkbox"/> Haushalt Zeppelin-Stiftung	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo:	2.4600.9421.000-0008
Zur Verfügung stehende Mittel			
(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr und			100.000 EUR
genehmigte überplanmäßige Ausgaben (üplA) in 2013			50.000 EUR
Noch bereitzustellen in 2013 als üplA:			70.000 EUR
Noch bereitzustellen 2014-2016			5.980.000 EUR
Deckungsvorschlag für 2013:			70.000 EUR
Generalsanierung Kinderhaus Habakuk, 2.4640.9421.000-0005			

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:	
<input checked="" type="checkbox"/> Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.	<input type="checkbox"/> Der Beschlussantrag entspricht <u>NICHT</u> den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.
<input type="checkbox"/> Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.	

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege	<input checked="" type="checkbox"/> befürwortet. <input type="checkbox"/> nicht befürwortet.
--	---

25.06.2013	gez. Schrode
Datum	Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Das von der Molke erstellte Raum- und Nutzungskonzept vom 28.05.2008 wird zur Kenntnis genommen und soll umgesetzt werden.
2. Der Generalsanierung Jugendhaus Molke mit Außenanlage (einschl. Lärmschutzwand) gemäß vorgestellter Planung wird zugestimmt.
3. Der Umplanung Spielehaus mit energetischen Sanierung, Instandhaltung Gebäude und Werkstatt sowie Anbau von drei Lagergaragen wird zugestimmt.

4. Die Gesamtkosten der Generalsanierung in Höhe von 6.200.000 EUR werden genehmigt.
5. Die Bereitstellung zusätzlicher überplanmäßiger Mittel in 2013 in Höhe von 70.000 EUR wird genehmigt. Dem Deckungsvorschlag von der Finanzposition 2.4640.9421.000-0005 wird zugestimmt.
6. Die für die bauliche Umsetzung weiter notwendigen Finanzierungsmittel von 5.980.000 EUR werden im Rahmen der Planungen für die Haushaltsjahre 2014-2016 bereitgestellt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen für die Verwirklichung der Gesamtmaßnahme zu schaffen und die erforderlichen Verträge zu schließen.
8. Die bislang dem Verein Insel e.V. im 1. Obergeschoss des Gebäudes Spielehaus zur Verfügung gestellten Räume werden im Zuge des neuen Raum- und Nutzungskonzepts auf Grund gestiegener Raumbedarfe des Spielehauses diesem zugeordnet. Dem Verein Insel e.V. sind geeignete Ersatzräume anzubieten.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Angebot für den Anschluss der Heizzentralen Molke und Spielehaus an die Energiezentrale beim Sportpark von der Technische Werke GmbH einzuholen.

Begründung:

I. Einleitung

MOLKE und Spielehaus sind unverzichtbare Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit in Friedrichshafen.

Seit der Eröffnung im Jahre 1979 sind das Jugendzentrum Molke und das Spielehaus Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Heranwachsende aus Friedrichshafen und Umgebung. Veränderte Bedürfnisse, Interessen und Wünsche der Kinder und Jugendlichen in Bezug auf ihr Freizeitverhalten einerseits und personelle und strukturelle Neuorientierungen fordern eine Weiterentwicklung der Angebote und Projekte. Unabhängig von den veränderten Bedürfnissen, bleibt jedoch die Notwendigkeit, Kindern und Jugendlichen Raum zur attraktiven und zudem sinnvollen Freizeitgestaltung, Fortbildung und Begegnung zu bieten – ohne kommerziellen Hintergrund.

Der auf der konzeptionellen Arbeit abgestimmte Raumbedarf (siehe Anlagen 2.1 und 2.2) stellt die Grundlage für eine bedarfsgerechte Kinder- und Jugendarbeit dar. Der aufgeführte Raumbedarf bietet Kindern und Jugendliche Platz und Raum für deren Selbstentfaltung und –identifikation, Möglichkeiten zur Entwicklung der Persönlichkeit, der eigenen Stärken und Interessen. Hier haben Kinder und Jugendliche die Gelegenheit, sich zu engagieren, in selbst gewählten Bereichen Verantwortung zu übernehmen – kurz: Das Leben zu lernen!

Offene Kinder- und Jugendarbeit und somit außerschulische Jugendbildung ist ein Lernfeld, das auch im Vergleich zum Lernfeld Schule unverzichtbar bleibt und dieses sinnvoll ergänzt. Die aktuelle Bildungsdiskussion zeigt einerseits die Grenzen der Schulen bei der Neugestaltung der Bildungslandschaft auf und andererseits die Notwendigkeit und Bedeutung der außerschulischen Jugendbildung für die viel geforderte „persönlichkeitsorientierte Bildung“.

Die aktuellen Expertisen (Kinder- und Jugendhilfe im Demokratischen Wandel, Rauschenbach Expertise zur Lage und Zukunft der Kinder- und Jugendarbeit in Baden-Württemberg), **Surveys** (Social Survey Programm) der **12. und 14. Kinder- und Jugendhilfebericht** und der von der **Landesregierung im März 2013 verabschiedete „Zukunftsplan Jugend“** verdeutlichen die Notwendigkeit einer zukunftsweisenden Gestaltung und Weiterentwicklung der Kinder- und Jugendarbeit.

Das Jugendzentrum MOLKE und das Spielehaus sind außerschulische Lern- und Bildungsorte, an denen Kinder und Jugendliche ihre individuellen biografischen Optionen austesten können (Stichwort Persönlichkeitsbildung) und die Möglichkeit erhalten, sich im Umgang mit Pluralität, Komplexität und Ungewissheit zu üben.

Die beiden Einrichtungen bieten durch die freizeitpädagogisch und partizipativ orientierten Angebote einen Kontrapunkt zu den sonst oftmals konsumorientierten Angeboten. Gerade hier und heute ist es wichtig, Kinder und Jugendlichen Werte wie Demokratie und Toleranz zu vermitteln, sie zu Eigeninitiative, Engagement und eigenen Ideen zu motivieren und ihnen Angebote zu unterbreiten, an denen sie auch ohne den Einsatz von Geld teilnehmen können.

Die Stärken der außerschulischen Bildung liegen bei den Themen, die sich nicht allein durch abstrakte Lernprozesse erschließen, sondern einen lebendigen Bezug zur Lebenswirklichkeit voraussetzen, der durch eigenes Tun und die daraus gewonnenen Erfahrungen genährt wird.

Die Kinder- und Jugendarbeit ist ein prädestinierter Ort für selbstorganisiertes, lebensweltnahes, soziales und personales Lernen. Bildung und Lernen geschieht unter Bedingungen, die Bedürfnisse, Interesse, Gefühle und rationale Erkenntnis von Kindern und jungen Menschen in den Mittelpunkt stellen. Diese Bedingungen sind eine unmittelbare Voraussetzung für Selbstbildung. Ihre klassischen Aufgaben liegen dort, wo es nicht allein um abstrakte Lernprozesse und reine Wissensvermittlung (formelles Lernen) geht, sondern um eigenes Tun, eigenes Handeln, unmittelbare Teilhabe und daraus gewonnene Erfahrungen und Orientierungen.

Jugendzentrum MOLKE

Das zentral gelegene Jugendzentrum MOLKE ist eine Einrichtung der Stadt Friedrichshafen der offenen Jugendarbeit. Das bedarfsorientierte Freizeitangebot richtet sich an Jugendliche, junge Volljährige und junge Menschen im Alter von 14 bis 27 Jahren aus Friedrichshafen und Umgebung.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Arbeit im Jugendzentrum MOLKE finden sich im 8. Sozialgesetzbuch (siehe oben u. Anlage) und die konzeptionellen und strukturellen Grundlagen finden sich im Grundlagenpapier für die Offene Kinder- und Jugendarbeit der Stadt Friedrichshafen (siehe Anlage).

Die inhaltliche Ausrichtung (Arbeitsschwerpunkte, Methoden, Angebote, Öffnungszeiten, Zielgruppe, Besucherstruktur etc.) werden im Folgenden kurz skizziert.

Zielgruppe: Jugendliche im Alter von 14 – 27 Jahren (SGB VIII)

Grundsätze:

- Offenheit und Niederschwelligkeit
- Orientierung an Bedürfnissen und Interessen
- Mitbestimmung und Mitgestaltung / Partizipationsmöglichkeiten für Jugendliche
- Freiwilligkeit

Aufgabenfelder:

- Jugendkultur, jugendkulturelle Veranstaltungen in den Bereichen Musik, Theater, Tanz, Film und Kunst
- Offene Jugendarbeit, Jugendarbeit in Sport, Spiel und Geselligkeit
- Außerschulische Jugendbildung mit allgemeiner, politischer, sozialer, gesundheitlicher kultureller, naturkundlicher und technischer Bildung
- internationale Jugendarbeit
- Jugendberatung

Ziele:

- Lernfelder bieten, die die Chancen demokratischer Gestaltung erlern- und erlebbar machen
- Vermeidung und Abbau von Benachteiligungen
- Förderung der Persönlichkeit
- Übungsfeld für den Umgang mit Pluralität, Komplexität und Ungewissheit bieten
- Vermittlung von Werten wie Toleranz und Demokratie
- Stärkung von Eigeninitiative, Engagement und der Verwirklichung eigener Ideen
- Integration ermöglichen

Angebote:

Jugendinfo - ist Anlauf- und Beratungsstelle für alle Jugendliche und bietet individuelle Beratung, Unterstützung und Infomaterial zu jugendrelevante Themen. Ansprechpartner für jugendrelevante Themen (u.a. Schule, Ausbildung, Beruf, Aufklärung, Suchtproblematik, persönliche Problemlagen), Nutzung der Computerarbeitsplätze und kostenloser Internetzugang, Hilfe bei Bewerbungen und Hausaufgaben, etc...

Jugendcafé - ein offener Treff für Jugendliche und junge Menschen ab 14 Jahren, der von pädagogischen Mitarbeitern betreut und geleitet wird. Vielseitige Freizeitangebote wie Billard, Tischkicker, Musikhören, Basketball spielen sowie handwerkliche und kreative Angebote für und von Jugendlichen tragen mit zur sinnvollen Freizeitgestaltung bei.

Jugendkultur - verschiedene Veranstaltungen wie z.B. Konzerte & Partys, Filmvorführungen & Theaterveranstaltungen, die open mic night und das beinahe schon legendäre Musikerfrühstück

Proberäume für Tänzer und Bands

Öffnungszeiten:

Jugendcafé: Mi & Do 16 – 21 Uhr und Fr & Sa 17 – 22 Uhr

Jugendinfo: Do 15 – 18 Uhr und Fr & Sa 16 bis 19 Uhr

Raum- und Nutzungskonzept

Siehe Anlage 2.1

Spielehaus & Spielbus

Das Spielehaus ist eine freizeitpädagogische Einrichtung der Stadt Friedrichshafen und richtet sich an Kinder im Alter von sechs bis 13 Jahren. Das Spielehaus ist eine Institution für kulturelle, spielerische Kinderbildung und offene Kinderarbeit mit dem Schwerpunkt t „Spielend leben lernen“. Die gesetzlichen Grundlagen für die Arbeit lassen sich wie auch bei der MOLKE aus dem SGB VIII ableiten (siehe oben und Grundlagenpapier).

Auch hier in aller Kürze die wesentlichen Punkte (Details in „Städtische Kinder- und Jugendarbeit“)

Zielgruppe: Kinder im Alter von sechs bis 13 Jahre

Grundsätze:

- Offenheit und Niederschwelligkeit
- Orientierung an Bedürfnissen und Interessen
- Mitbestimmung und Mitgestaltung / Partizipationsmöglichkeiten für Kinder
- Freiwilligkeit

Aufgabenfelder:

- Jugendkultur, jugendkulturelle Veranstaltungen in den Bereichen Musik, Theater, Tanz, Film und Kunst
- Offene Kinderarbeit, Kinderarbeit in Sport, Spiel und Geselligkeit
- Außerschulische Jugendbildung mit allgemeiner, politischer, sozialer, gesundheitlicher kultureller, naturkundlicher und technischer Bildung

- Partizipation
- Freizeit- und Erlebnispädagogik

Ziele:

- Entwicklung von Fähigkeiten und Fertigkeiten im handwerklichen und technischen Bereich
- Schaffung von spielerischen Lern- und Erfahrungsräumen
- Kreative Freizeitgestaltung
- Erwerb sozialer Kompetenzen
- Medien kennenlernen und damit verantwortlich umgehen

Angebote:

Verlässliche Ferienbetreuung

An 9 von 12 Wochen bietet das Spielehaus eine verlässliche Ferienbetreuung für wöchentlich 100 Kinder von 7.00 bis 16.00 Uhr an. Das Angebot ist regelmäßig ausgebucht und die Nachfrage ist steigend!

Offener Betrieb

Thematische Aktionen im Haus von Mi – Fr von 15.00 bis 18.00 Uhr

Spielbus

mobile Arbeit auf Spielplätzen im ganzen Stadtgebiet

Aktionswiese Kulturufer

freizeit-, spiel- und erlebnispädagogische Aktionen und Angebote

Spiel- und Aktionsgelände Seehasenfest

Partizipations- und Kooperationsprojekte

Stadtspiele, Schulhofbespielungen, Schulklassenaktionen, Stadtpaziergänge im Wohngebiet

Spielgeräteausleihe

Öffnungszeiten: **Spielerhaus:** Mi – Fr 15.00 bis 18.00 Uhr

Raum- und Nutzungskonzept Siehe Anlage 2.2

2. Bestand / Situation:

2.1 Jugendhaus Molke:

Der Gemeinderat hat am 07.12.2009 (DS-Nr. 191/2009) beschlossen, das Jugendzentrum Molke mit Spielehaus am jetzigen Standort zu belassen.

Vor diesem Hintergrund wurden die Raum- und Nutzungskonzepte im vergangenen Jahr 2012 nochmals aktuell überprüft und überarbeitet (siehe Anlage 2.1 und 2.2).

In den Aussprachen zur Standortsituation wurde auch von verschiedenen Gemeinderatsmitgliedern der desolate bauliche und sanierungsbedürftige Zustand von Jugendhaus Molke und Spielehaus angesprochen.

Auf Grund der von der Verwaltung über mehrere Jahre andauernden Überlegungen über die Standortfrage sowie Sanierung oder Neubau der Molke auf dem Arenaareal und der Verlegung des Spielehauses in die Margaretenstraße, entstand ein entsprechender Sanierungsstau.

Die energetische Situation der Gebäudehülle entspricht nicht mehr den Anforderungen der EnEV 2009. Der größte Energieverbraucher ist neben der schlechten Gebäudehülle die Lüftungsanlage aus dem Jahr 1977, welche etwa ein Drittel des Gesamtenergieverbrauches darstellt.

Im Untergeschoss sind in diversen Räumen wie z. B. Disco und Werkstätten unzulässige Flucht- und Rettungswege (zu kleine Oberlichtfenster) vorhanden.

Im Gebäude fehlen gänzlich eine behindertengerechte Ausstattung und eine barrierefreie Verkehrswegesituation. Diverse Räumlichkeiten und Ebenen sind von gehandicapten Menschen nur sehr schwer bzw. gar nicht erreichbar.

Die vorhandene Kesselanlage mit insgesamt 250 kW aus dem Jahr 1977 entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) und dürfte nach § 10 EnEV 2009 nicht mehr betrieben werden. Um die Kesselanlage bis zum heutigen Tag weiter betreiben zu können, wurde im Jahr 2010 eine vorläufige Befreiung, welche bis zum September 2014 begrenzt ist, beantragt.

Die elektrotechnische Installation und Verteilung ist stellenweise nicht mehr zulässig, überlastet und sehr risikobehaftet. Teilweise fehlen für die Leitungsführungen durch Fluchtwegebereiche entsprechende Brandschutzklappen und Abschottungen, Diese können im momentanen Zustand nicht ohne größeren Aufwand nachgerüstet werden.

Für die Vielzahl von Freizeitangeboten und Events wie z.B. Seehasenfest, Kulturufer, usw. mussten die Materialien und Gerätschaften bisher jedes Mal durch die engen Kellerflure in die entsprechenden Lagerräume im Untergeschoss transportiert werden. Die Lagerkapazitäten im Untergeschoss sind vollständig ausgeschöpft. Die drei Spielwägen sollen künftig, wenn irgendwie möglich, extern untergestellt werden.

2.2 Spielehaus:

Auch das Spielhaus soll am jetzigen Standort erhalten bleiben. Allerdings benötigt das Spielehaus zusätzliche Räume, um der steigenden Nachfrage, insbesondere bei der Ferienbetreuung nachkommen zu können.

Es ist notwendig, die im Haus bislang dem Familientreff Insel überlassenen Räumlichkeiten im 1.OG (ca. 75m²) künftig dem Spielehaus zusätzlich zuzuordnen. Das jetzt vorliegende Raum- und Nutzungskonzept (Anlage 2.2) setzt diese Zuordnung voraus. Mit der Bereitstellung dieser Räume ist eine Erweiterung der Ferienbetreuungsangebote um ca. 20 Plätze möglich.

Der Familientreff Insel soll an einen anderen Standort zu verlagert werden und dafür sind entsprechende Ersatzräume zur Verfügung zu stellen. Gedacht wird an eine Unterbringung in die frei werdenden Räume des Waldorfkindergartens im Spektrum.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.12.2009 wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit der Lebenshilfe, der AWO (Arbeiterwohlfahrt) und der Jugendverkehrsschule ein tragfähiges Konzept für deren Unterbringung zu entwickeln und dem Gremium vorzustellen.

Die Lebenshilfe sowie AWO und Jugendverkehrsschule werden im 4. Quartal 2013 in das neu erstellte Gebäude der Margaretenstraße 41 umziehen, so dass die Räumlichkeiten in der Margaretenstraße 11 entsprechend frei werden.

Die Lagermöglichkeiten unter dem Dach sind zwar üppig vorhanden jedoch auf Grund des ungedämmten Dachstuhles nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Diverse Lagergegenstände sind durchfeuchtet und schimmeln.

Das Spielehaus wird durch eine im Untergeschoss befindliche Gastherme, welche erst vor ein paar Jahren eingebaut wurde, beheizt. Das Leitungssystem wurde nicht erneuert und besteht seit 1959.

Die im Nebengebäude befindlichen Hochregallager entsprechen nicht mehr den Sicherheitsvorschriften, sind aus standsicherheitstechnischen Gründen kritisch zu betrachten und können nur noch von eingewiesenem oder befugtem Personal betreten werden.

Auf Grund der extrem engen Verhältnisse hinsichtlich Stau- und Aufbewahrungsmöglichkeiten, werden teilweise die Verkehrs- und Fluchtwege verstellt. Dies wurde von der Feuerwehr bei einer Inspektion im Jahre 2012 als sehr kritisch betrachtet. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden.

Für die hohe Anzahl an zu betreuenden Kindern sowie für das Personal, sind in den einzelnen Nutzungseinheiten zu wenig Sanitäre Anlagen vorhanden. Diese sind zu dem noch extrem veraltet, beengt und aus hygienischer Sicht als kritisch zu betrachten.

Die Verkehrswege im Treppenhaus sind zu eng und speziell die Eingangstüre zum Treppenhaus muss auf Grund der hohen Frequentierung bei der Betreuungsarbeit oftmals über Stunden offen gehalten werden. Dies hat zur Folge, dass in der kalten Jahreszeit die Nutzereinheiten teilweise erhebliche Wärmeverluste hinnehmen müssen.

3. Planung:

Einleitung

Ursprünglich sollte für die Molke eine Generalsanierung und für das Spielehaus eine Instandhaltung (Innenrenovierung) geplant werden. Die Außenanlage blieb in der ursprünglichen Überlegung und bis zum Planungsstart Mitte 2012 gänzlich unberücksichtigt.

Das Architekturbüro Karl sowie diverse notwendige Fachingenieurbüros wurden bisher beauftragt, eine Vorplanung (Leistungsphase 1-3) hinsichtlich Generalsanierung und struktureller Verbesserungen unter Einbezug des bestehenden Raumkonzeptes zu erarbeiten. Der Bedarfsträger BFS sowie die Nutzer der Molke wurden während des kompletten Vorplanungsprozesses hinzugezogen und deren Bedarf berücksichtigt.

Maßnahmen

3.1 Jugendhaus Molke:

Ein wesentlicher Aspekt ist die Neukonzeption der Raumaufteilung im EG, durch welche im künftigen Café/Empfang eine Art Verteilerraum entsteht. Von hier aus man leicht und übersichtlich alle anderen Räumlichkeiten wie rückwärtiger Bürotrakt, Küche, Jugendinfo, usw. erreichen. Für das Personal ist die Betreuung von Jugendlichen durch mehr Transparenz und Einsicht und die unterschiedlichen Nutzungseinheiten erheblich leichter.

Die Fassade wird durch eine teilweise Innen- als auch Außendämmung energetisch saniert, ohne den Charakter des im Jahre 1959 von der OMIRA erbauten ehemaligen Molkereigebäudes dabei wesentlich zu verändern. Die Kelleraußenwände werden teilweise abgegraben, abgedichtet und mit entsprechender Perimeterdämmung versehen. Die geforderten Werte nach EnEV-30% sollen erreicht werden.

Auf Grund des hohen Stellenwertes für die Sprayer- und Künstlerwerkstatt in der Molke und den damit verbundenen Anspruch zur künstlerisch hochwertigen Gestaltung von Teilen der Fassade, wird von einem vollflächig außen aufgetragenen WDVS abgesehen und die Außenwandflächen auf der Süd-, West- und Nordseite als herkömmliche Putzfassaden ausgeführt. Dies ermöglicht ein einfaches, leichtes und bedarfsgerechtes abwaschen und reinigen der gesprayten Flächen. Bei einem WDVS wären Spannungen und Risse zu erwarten.

Die energetisch kritischen und teilweise zugehangenen Glasbausteinelemente in der Fassade werden durch transparente Leichtmetall-Glasfassadenelemente mit Isolierglasscheiben ersetzt.

Die dunklen auf der Ostseite zur Meistershofer Straße vorgebauten Erker im EG werden abgebrochen und durch transparente Leichtmetall-Glaselemente in der Fassadenflucht ersetzt. Dadurch kann die auskragende Betonplatte als Terrassenfläche für den gesamten Café- und Empfangsbereich sowie als Hauptzugang zur Molke genutzt werden. Der Eingang auf der Westseite vom Innenhof her mit dem eingebauten Aufzug ist für Personal, eingeschränkten bzw. behinderten Personen mit Rollstuhl und Personen mit Kinderwagen geplant.

Die Planung des Architekturbüro Karl sieht den nachträglichen Einbau eines behindertengerechten Aufzug auf der Westseite mit Splitlevel vor, mit welchem künftig alle Ebenen der Molke barrierefrei erreicht werden können, so dass die Integration von behinderten Menschen künftig gewährleistet ist.

In der Beschlussache DS 2013/V00123 „Bäderkonzept“ vom 24.06.2013 wurde beschlossen, dass die Technische Werke Friedrichshafen GmbH eine Energiezentrale am Sportpark errichten und betreiben soll. Die Verwaltung schlägt vor, ein Angebot von der Technische Werke Friedrichshafen GmbH einzuholen und die Heizzentralen der Molke und Spielehaus an die Energiezentrale am Sportpark anzuschließen. Für die notwendige Übergangszeit (ca. 2 Jahr) ist eine Interimslösung von der Technische Werke Friedrichshafen GmbH vorzuhalten.

Die gesamte Elektrotechnik mit Brandmelde- und Alarmierungsanlage sowie Gebäudeleittechnik wird auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die teilweise über Jahre notgedrungenen Maßen eingebauten und nicht mehr zulässigen Datenleitungen werden erneuert und auf das EDV-System der Stadt/IUK aufgeschaltet.

Die veraltete und schlecht bis gar nicht regelbare Lüftungsanlage wird durch eine hoch effiziente, lüftungstechnische Neukonzeption und modernster Regelungstechnik, welche auf die räumlichen Nutzungen und Belegungen abgestimmt ist, ersetzt.

Die Verwendung von hocheffizienten Pumpen bei der Heizungsanlage und Motoren bei der Lüftung wird ebenfalls einen spürbaren Einfluss auf den Stromverbrauch haben. Neben den Effizienzkriterien erhöht sich auch die Aufenthaltsqualität der Räume durch höhere Oberflächentemperaturen, weniger Zugerscheinungen und bessere Luftqualität.

Die unterschiedlichen Räumlichkeiten mit ihren verschiedensten Nutzungen (Disco, Mehrzwecksaal/Konzertsaal, Funktionsräume, Café, Tanzraum Exil, Büroräume, Gruppenräume, Musikproberäume, Werkstätten, usw.) werden durch bedarfsgerechte akustische Maßnahmen verbessert.

Um die Generalsanierung in der Molke durchführen zu können, ist es unerlässlich, dass die Nutzer für die Zeit der Baumaßnahme bis zur Fertigstellung in eine Ersatzunterbringung ausweichen. Die interimswise Unterbringung der Molke kann mittels Verlegung in die Räumlichkeiten Margaretenstr. 11 (nach Auszug von Lebenshilfe, AWO und Jugendverkehrsschule) erfolgen.

Energieverbrauchsprognose

Das Jugendhaus Molke weist derzeit folgende durchschnittliche Jahresverbräuche für Heizung und Strom auf:

Wärme:	155.000 KWh
Strom:	45.000 KWh

Durch die angestrebte Sanierung dürften die Einsparungen bei mindestens etwa 40 bis 60% liegen. Allein die Umstellung auf Holzpellets als Energieträger hat eine Einsparung von CO₂-Emissionen von 90%, bzw. von ca. 45 Tonnen/Jahr auf ca. 4 Tonnen/Jahr zur Folge.

Die Sanierung der Molke wird unter den Gesichtspunkten der gesetzlich geforderten Standards zur Energieeinsparung durchgeführt. Darüber hinaus werden die Bedürfnisse der Nutzer und die selbst gesteckten Ziele der Stadt Friedrichshafen zum Klimaschutz durch eine Übererfüllung der gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

3.2 Außenanlage (Kostengruppe 500):

Die Untersuchungen des gesamten Kanal- und Abwassersystems auf dem Grundstück ergaben ein extrem hohes Schadensbild von etwa 70% beschädigten und dringend sanierungsbedürftigen Leitungen. Im Außenbereich zwischen Molke und Spielehaus befinden sich noch unterirdische Öltanks, welche ausgebebaut werden müssen.

Die Spiel- und Aktionsflächen nahe der Meistershofenerstraße sollen dem heutigen Bedürfnissen und Standards angepasst werden.

Ca. 80% der maroden Beläge der Außenanlage werden erneuert.

Die extrem desolate und ablegereife Mülleimer- und Lagerhütte im Innenhof zwischen Molke Spielehaus muss zurückgebaut und soll durch einen Ersatzbau nahe der Meistershofenerstraße in der Südostecke des Grundstückes ersetzt werden.

Die Spiel- und Aktionsflächen werden immer wieder von Kraftfahrzeugen befahren. Die Überplanung verspricht eine Verbesserung der Spiel- und Verkehrssituation und mehr Schutz für die betreuten und spielenden Kinder.

3.3 Lärmschutzwand

Die Verwaltung wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 07.12.2009 beauftragt, die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand zu prüfen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 180 „Altes Messegelände – Wohnbebauung“ war das Ingenieurbüro W&W Bauphysik GbR bereits mit der Untersuchung von Schallimmissionen des Jugendzentrum Molke beauftragt. Ein entsprechender Untersuchungsbericht vom 26.02.2003 liegt im Original dem Stadtplanungsamt vor. Hier kam man zu dem Ergebnis, dass wenn sich der Bedarf und die Veranstaltungszahlen nicht ändern und die bisherigen Nacht- und Ruhestunden eingehalten werden, keine zusätzlichen Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden notwendig sind.

Sollten sich eine Änderung hinsichtlich Personenzahl, verlängerte Veranstaltungszeiten über 22:00 Uhr hinaus und Veranstaltungshäufigkeit ergeben, sollte eine entsprechende Lärmschutzwand, wie in der ergänzenden „Fachlichen Stellungnahme info-01“ des IB W&W vom 15.10.2005 vorgeschlagen, errichtet werden.

Durch die geplante Erweiterung der Lagergaragen nach Norden hin würde eine deutliche Verbesserung der Schallimmissionen zumindest an der Nordwestecke des Grundstückes zur benachbarten Wohnsiedlung erreicht.

Für den Veranstaltungsraum bzw. Disco im Untergeschoss der Molke besteht schon seit Jahren ein erhöhter Bedarf zur Nutzung auch über die Nachtruhezeiten nach 22:00 Uhr hinaus.

Auf Grund der künftig angedachten Nutzung an mehreren Wochenenden im Monat und bis 24:00 Uhr soll eine entsprechend wie im o. g. Untersuchungsbericht vorgeschlagene Lärmschutzwand an der Süd- und / oder Südwestgrundstücksgrenze errichtet werden.

3.4 Spielehaus:

Einleitung

Zum Planungsstart Juli 2012 sollte für das Spielehaus lediglich eine Renovierung im Innenbereich geplant werden. Im Laufe des Planungsprozesses und nach mehreren Ortsterminen mit Betreiber, Nutzer und Feuerwehr wurde die Notwendigkeit einer Sanierung bzw. Neukonzeption hinsichtlich Raumprogramm, Fluchtwege, Lagermöglichkeiten, usw. immer deutlicher. Auf Wunsch des Bedarfsträgers BFS und aus Nachhaltigkeitsgründen soll für das Spielehaus ebenfalls wie für die Molke eine energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle mit wenigen Veränderungen der Raumaufteilungen im Innenbereich und in Abstimmung mit den Nutzern geplant werden.

Maßnahmen

Im Zuge der energetischen Sanierung der Gebäudehülle durch ein WDVS werden die alten, teilweise undichten Verbundfenster durch hochwertige Isolierglasfenster ersetzt. Die Kelleraußenwände werden abgegraben, abgedichtet und mit entsprechender Perimeterdämmung versehen.

Im Eingangsbereich wird ein Vorbau als Windfang geplant, um die Wärmeverluste zu kompensieren.

Die Dachschrägen werden gedämmt, so dass eine Nutzung als Lagerräume auch für feuchte- und kälteempfindlichere Materialien möglich ist.

Mehrere Räume in verschiedenen Geschossen werden in Abstimmung mit den Nutzern zur besseren und bedarfsgerechteren täglichen Arbeiten umverlegt.

Die bei einer Sicherheitsinspektion mit der Feuerwehr im Herbst 2012 aufgeführten Mängel werden behoben.

Die veralteten Leitungsnetze der Sanitäreinrichtungen und Heizung werden erneuert und dem neu geplanten Bedarf angepasst.

Um die erforderlichen baulichen Maßnahmen umsetzen zu können, ist es auch hier unerlässlich, dass die Nutzer für die Zeit der Baumaßnahme bis zur Fertigstellung in eine Ersatzunterbringung ausweichen. Für das Spielehaus ist eine interimswise Unterbringung in Räumen des Schulgebäudes in Fischbach angedacht. Dies ist noch im Detail zu prüfen und zu konkretisieren. Die interimswise Unterbringung müsste nach heutigem Zeitplan für ein starkes Jahr, etwa in der Zeit von Oktober 2014 bis Dezember 2015 erfolgen.

Energieverbrauchsprognose

Das Spielehaus weist derzeit folgende durchschnittliche Jahresverbräuche für Heizung und Strom auf:

Wärme:	83.000 kWh
Strom:	1.850 kWh

Durch die angestrebte Sanierung dürften die Gesamtenergieeinsparungen ebenfalls wie bei der Molke bei etwa 40 bis 60% liegen.

3.5 Zusätzliche Lagermöglichkeiten

Um sowohl für die Molke, als auch für das Spielehaus hinsichtlich der katastrophalen Lagersituation für Entspannung zu sorgen, wird die Erweiterung der zwei bestehenden Lagergaragen neben dem Spielehaus um weitere drei Garagen nach Norden hin zur Straße „Am Riedlewald“ geplant (siehe Lageplan). Die beengten und feuerpolizeilich kritischen Verhältnisse in der Werkstatt des Nebengebäudes sollten verbessert werden.

4. Umbenennung in „Jugend- und Kulturzentrum MOLKE“

Die Schwerpunkte, die in der Arbeit im Jugendzentrum MOLKE gesetzt werden, sind die außerschulische Jugendbildung, die Jugendberatung sowie die Offene Jugendarbeit. (SGB).

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt, der sich aufgrund der Bedürfnisse und Interessen der Jugendlichen herauskristallisiert hat, ist die **Jugendkultur** bzw. die kulturelle Jugendbildung. Die kulturelle Bildung im Jugendzentrum MOLKE ist deshalb besonders wichtig, weil sie Bildung zur kulturellen Teilhabe und damit auch Partizipation am künstlerisch kulturellen Geschehen und an den Lebens- und Handlungsvollzügen unserer Gesellschaft bedeutet.

Die Jugendkultur und die kulturelle Jugendbildung haben mittlerweile einen festen Bestandteil im Programm des Jugendzentrums. In der MOLKE finden Jugendliche individuelle Ausdrucksformen für ihre eigene Kultur, sie gestalten aktiv mit und sie können einen Blick über den eigenen Tellerrand in die Lebenswelten anderer junger Kulturschaffender werfen!

Um der Bedeutung der Jugendkultur und der kulturellen Jugendbildung in der MOLKE gerecht zu werden, soll das Jugendzentrum mit der Neueröffnung in **Jugend- und Kulturzentrum** umbenannt werden.

5. Kosten:

Die Kostenschätzung für die Kostengruppen 200-700 ergeben für die vorgestellte Gesamtmaßnahme 6.200.000 EUR.

Dies teilt sich auf in:

083 01 Jugendhaus Molke: (2.4600.9420.000-0008)

Molke

KG 300 Bauwerk / Baukonstruktion	1.900.000 EUR
KG 400 Bauwerk / Technische Anlagen	1.450.000 EUR
KG 600 Beschaffungen (BFS)	270.000 EUR
KG 700 Nebenkosten / Honorare	780.000 EUR
Unvorhergesehenes	20.000 EUR
Zwischensumme	4.420.000 EUR

Außenanlage (inkl. Lärmschutzwand)

KG 200 Herrichten und Erschließen	5.000 EUR
KG 300 Bauwerk / Baukonstruktion	100.000 EUR
KG 400 Bauwerk / Technische Anlagen	30.000 EUR
KG 500 Außenanlagen	440.000 EUR
KG 700 Nebenkosten / Honorare	95.000 EUR
Unvorhergesehenes	10.000 EUR
Zwischensumme	680.000 EUR

Gesamtkosten Molke mit Außenanlage **5.100.000 EUR**

083 02 Spielehaus + Nebengebäude: (2.4600.9421.000-0008)

KG 300 Baukosten / Baukonstruktion	740.000 EUR
KG 400 Bauwerk / Technische Anlagen	75.000 EUR
KG 600 Beschaffungen (BFS)	40.000 EUR
KG 700 Nebenkosten / Honorare	210.000 EUR
Unvorhergesehenes	35.000 EUR
Gesamtkosten Spielehaus + Nebengebäude	<u>1.100.000 EUR</u>

Gesamtkosten Jugend- und Spielehaus **6.200.000 EUR**

Es ist mit Preissteigerungen auf Grund der momentan guten wirtschaftlichen Lage in der Bauwirtschaft, sowie steigenden Preisen auf dem Rohstoffmarkt zwischen 3% und 5% zu rechnen. Die Miet- und Nebenkosten für die Räume in der Margaretenstr.11 zur interimswise Unterbringung der Molke belaufen sich auf ca. 45.000 Euro/Jahr.

Momentan nicht bekannt sind die Miet- und Nebenkosten für die noch anzumietenden Räume (Nach einer Unterkunft wird noch gesucht) zur interimswise Unterbringung des Spielehauses. Nicht berücksichtigt sind eventuelle Umzugs- und Instandhaltungskosten für das Herrichten der als Interimslösung dienenden Räumlichkeiten. Diese können derzeit noch nicht in allen Positionen exakt beziffert werden.

Betriebskosten

Durch die Generalsanierung, sowohl in der Molke als auch im Spielehaus, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Betriebskosten trotz Energiekosteneinsparung eventuell leicht erhöhen werden, da ein Mehraufwand auf Grund des verbesserten Ausstattungsstandards, Wartungen und Pflegeaufwandes zu erwarten ist.

Gebäudebezogene Mehrkosten, die durch ein geändertes bzw. erweitertes Nutzungskonzept entstehen, sind auf der Basis der momentanen vorliegenden Informationen noch nicht ermittelbar.

6. Förderung:

Im aktuellen Landesförderprogramm vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft zur CO₂-Minderung „Klimaschutz-Plus“ 2013 würde die energetische Sanierung der Gebäudehülle im Zuge der Generalsanierung für die Molke und das Spielehaus förderfähig sein. Die Höhe der Förderung liegt bei 50 EUR pro eingesparte Tonne CO₂.

Da der Baubeginn für September 2014 geplant ist, kann ein Förderantrag erst nach der Programmausschreibung 2014, welche im April 2014 erwartet wird, gestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Förderkriterien sich nicht wesentlich verändern werden.

7. Finanzierung

Für den Doppelhaushalt 2012/2013 wurden für die Generalsanierung des Jugend- und Spielhauses 100.000 EUR an Planungsmitteln zur Verfügung gestellt.

Es werden für die Planungen in 2013 weitere 120.000 EUR zur Weiterführung benötigt. Aufgrund des Planungsfortschrittes wurde bereits für einen Teilbetrag von 50.000 EUR verwaltungsintern eine überplanmäßige Ausgabe für die Generalsanierung Molke genehmigt.

Entsprechend den genannten Gründen müssten in 2013 zusätzliche Mittel von 60.000 EUR für die Molke, Finanzposition 2.4600.9420.000-0008 und 10.000 EUR für das Spielehaus, Finanzposition 2.4600.9421.000-0008 überplanmäßig bereitgestellt werden.

Die Deckung kann über die Finanzposition 2.4640.9410.000-0009 (Neubau Kinderhaus Habakuk, Planansatz 2013: 1.000.000 EUR) erfolgen, da dieses Projekt in 2013 noch nicht zur baulichen Umsetzung kommt.

Haushaltsmittelübersicht:	Molke	Spielehaus	Gesamt:
Finanzpositionen	2.4600.9420.000-0008	2.4600.9421.000-0008	
	EUR	EUR	EUR
Haushaltsansatz 2012/2013	70.000	30.000	100.000
Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben 2013	50.000	0	50.000
Antrag auf weitere überplanmäßige Ausgaben in 2013	60.000	10.000	70.000
Bereitzustellen im Haushaltsjahr 2014 Ansatz	850.000	200.000	1.050.000
2014 Verpflichtungsermächtigung (VE)	4.070.000	860.000	4.930.000
Haushaltsjahr 2015	3.500.000	700.000	4.200.000
Haushaltsjahr 2016	570.000	160.000	730.000
Summe	5.100.000	1.100.000	6.200.000

8. Zeitplan:

Der Zeitplan wurde mit dem Bedarfsträger und den Nutzern besprochen und abgestimmt.

Baubeschluss durch Gemeinderat	22. Juli 2013
Baugenehmigungsverfahren LPH 4	Oktober - Dezember 2013
Werkpl./Ausschreibung/Vergaben LPH 5-7	Januar - Juli 2014
Erstellung Förderantrag	April 2014
Auszug Nutzer Molke	Januar - Ende September 2014
Auszug Nutzer Spielehaus	September 2014
Baubeginn	Oktober 2014
Bauzeit (15 Monate)	bis Ende Dezember 2015
Einzug Nutzer Molke + Spielehaus	Anfang Januar 2016

Um Beschlussfassung wird gebeten.