Beschlussvorlage

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der **Umwelt**	Vorlage-Nr: VO/0261/22 AZ: I/6/4/300 Datum: 07.09.2022 Verfasser Sche

Bund-Länder-Programm " Wachstum und nachhaltige Erneuerung "/ Gesamtmaßnahme "Urberach-Nord": Raumprogramm Neubau "JUZ am Badehaus"

Beratungsfolge

Datum	*Gremium*
	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
12.09.2022	Magistrat

Sachverhalt/Begründung:

Ergänzend zur Aufwertung der Freifläche „Spielpark am Badehaus“ wurde bereits zum Zeitpunkt der ISEK-Erarbeitung über die Ansiedlung eines Gebäudes für die Jugendarbeit am Badehaus nachgedacht. Mit der avisierten Modernisierung des ehemaligen Feuerwehrhauses im Ortskern Ober-Roden (vgl. Grundsatzbeschluss „Masterplan Funktionale Mitte“ vom 29.03.2022) zeichnet es sich inzwischen ab, dass der Großteil der Räumlichkeiten des aktuellen Jugendzentrums wegfallen wird; erhalten bleiben soll ein Jugendraum. Für die zukünftige Jugendarbeit wird von Seiten der Verwaltungsspitze ein gesamtstädtisches Jugendzentrum am Badehaus favorisiert, das als zentrale Anlaufstelle Angebote bündelt und wo Jugendliche und Mitarbeiter zusammenkommen können. Für den Standort am Badehaus sprechen u.a.: zentrale Lage in Gesamtstadt Rödermark, gute Erreichbarkeit, Robustheit, d.h. geringe Konflikte mit der Nachbarschaft wegen Lautstärke, Vorhandensein großzügiger Außenflächen, Synergieeffekte mit Spielpark.

Im oben beschriebenen Freiraumkonzept ist auftragsgemäß ein potenzielles Baufeld verortet, auf dem – wie im Februar 2021 beschlossen – geprüft wurde, ob ein neues Jugendzentrum angesiedelt werden soll.
Für diese Prüfung hat die Verwaltung mit dem beauftragten Stadtgrünmanagement (Büro Rittmannsperger Architekten) im ersten Halbjahr 2022 das zur Diskussion stehende Gebäude „vorgedacht“ und ein Raumkonzept skizziert. In diesem Zuge konnten die Projektziele klar formuliert und ausdifferenziert werden. Das in der Anlage dargestellte Raumprogramm wurde fachbereichsübergreifend mehrfach abgestimmt und berücksichtigt die Bedarfe des FB4/der FA Jugend.

Im zweiten Schritt wurde das tabellarische Raumprogramm in eine Gebäudekubatur überführt (Testplanung). Dabei flossen Fragen der Erschließung, der städtebaulichen

Einbindung und Setzung des Baukörpers, der ökologischen Verträglichkeit sowie der Geschossigkeit entscheidend in den Prozess mit ein. Die aktuelle Vorzugsvariante, ein Winkeltyp, ist in der Anlage mit zwei Erschließungsalternativen dargestellt. Diese Skizzen werden im weiteren Prozess weiterentwickelt.
Das Raumprogramm untergliedert sich in vier sog. Funktionsbereiche: Den größten Flächenanteil hat die Nutzungseinheit „Pädagogisches Angebot“ inne, das den großen Jugend-/Veranstaltungsraum und alle Funktionsräume inkludiert, welche von den Jugendlichen genutzt werden. Der Verwaltungstrakt für die Fachabteilung Jugend mit 7 Arbeitsplätzen ist im ersten Obergeschoss verortet. Die Lounge-Flächen dienen dem informelleren Aufenthalt und dem „Ankommen“. Den Nutzungseinheiten sind die Nebenräume (v.a. Sanitärbereiche und Lager) zugeordnet. Dabei können die Nutzungseinheiten sowohl kombiniert als auch jeweils separat voneinander betrieben werden.

Beteiligung: Die Anliegen und Bedarfe der Jugendlichen wurde in dieser ersten Phase – über das Wissen der FA Jugend hinaus – im Zuge einer informellen Umfrage der FA Jugend (Feb. 2022) und über die Ergebnisse der Mitmachaktion (2022) einbezogen. Im weiteren Prozess soll eine umfangreiche Beteiligung der Nutzergruppe stattfinden. Insbesondere sollen alle interessierten Jugendlichen über die Absichten und Sachstände informiert werden. Darüber hinaus arbeitet die Verwaltung an Möglichkeiten der Einbeziehung und Konsultation zu konkreten Fragestellungen (innerhalb eines vorgegebenen Rahmens). Ferner steht FB6 im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde zur planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Gebäudes.

Weiteres Vorgehen: Auf der Grundlage der dargestellten Zielplanung sollen die weiteren Bearbeitungsschritte für die Ausschreibung und (Objekt-)Planung angegangen werden. Federführend steuern die KBR die Errichtung des Gebäudes. Im nächsten Schritt wird eine konkrete Planung mit Kostenschätzung und die Vergabe der Architektenleistung samt Fachplanern (Technische Gebäudeausstattung, Statik, Bauphysik, Brandschutz etc.) vorbereitet und durchgeführt. Die vorliegenden Ergebnisse werden den KBR als Basis hierfür übergeben. Auf Basis des Raumprogramms werden nach Beauftragung Vorentwurf- und Entwurfsplanung ausgearbeitet. Die Entwürfe werden den politischen Entscheidungsträgern vorgelegt, sodass über die bauliche Umsetzung – dann hinterlegt mit konkreten Kosten – entschieden werden kann.
Parallel prüfen Verwaltung und KBR die Möglichkeiten zur temporären Unterbringung der Jugendarbeit für den Zeitraum zwischen Umbau und Sanierung der ehemaligen Feuerwehr und Fertigstellung des Neubaus JUZ.
Im weiteren Prozessverlauf sind insbesondere Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit für das Gebäude besonders zu berücksichtigen (z.B. umweltverträgliche und lokale Materialien, Lebenszyklusbetrachtung, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung, Energieversorgung aus erneuerbaren Energien, intelligente und energieeffiziente Systeme für Beheizung und Abkühlung/Minimierung Betriebsenergie).

Förderung: Die nun zu beauftragende Objektplanung sowie die anschließende bauliche Realisierung sind Gegenstand des Mittelantrags 2022 in der Städtebauförderung. Der Zuwendungsbescheid wird im November/Dezember erwartet. Bei Zustimmung durch das Land Hessen wird der Neubau mit rund 66 % Bundes- und Landesmittel gefördert.

Alternative Förderprogramme sind derzeit nicht vorhanden. Die Verwaltung und ihre Beauftragten prüfen regelmäßig weitere Förderoptionen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass der Neubau eines gesamtstädtischen Jugendzentrums am Badehaus weiterverfolgt werden soll. Sie stimmt dem vorliegenden tabellarischen Raumprogramm zu. Dieses bildet die Grundlage für den anstehenden Planungs- und Entwurfsprozess. Die Nutzergruppe ist bei der Ausgestaltung angemessen zu beteiligen.

Die KBR werden beauftragt, die Ausschreibung für die Objekt- und Fachplanung für den Neubau des JUZ vorzubereiten und durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja / Nein

Anlagen

Raumprogramm neues JUZ

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

STADT RÖDERMARK
Gemeinsam eins

STUDIE NEUBAU JUZ AM BADEHAUS

RAUMPROGRAMM

Raumtyp	Beschreibung	Fläche [m²]
EG		
Betreuter Jugendraum/ Veranstaltungsmöglichkeit	Jugendraum mit Veranstaltungsmöglichkeit und Theke/Zugang zur Küche, z. B. Café, Bar, Konzerte, Poetry Slam, Billardtisch und Tischkicker	170
Küche + Lager	Küche offen mit Durchreiche in den Veranstaltungsraum/Theke und nach draußen ("Außen-Verkauf")	35
Werkstatt + Hausmeisterraum	von innen und von außen zugänglich	25
Kreativraum	Kombination/Nebeneinander mit Werkstatt	20
Sanitärbereich Jugendl.		30
Stuhllager	Stühle, Ausstattung	10
Putzraum	Restflächen in Nebenräumen	5
Hausmeisterraum	optional	8
Lager	Kaltraum im Außenbereich	0
EG gesamt		**303**
OG		
Büro Gruppe	teilbar, 5 Personen	40
Büro einzel		15
Büro einzel	FA Leitung	15
Lager Büromaterial	in Personalraum enthalten	10
Personalraum	mit Teeküche	15
Sanitärbereich Verwaltung		20
Funktionsraum Musik	separater Aufnahmeraum	20
Funktionsraum Medien		20
Chillraum	in Lounge bzw. Jugendraum enthalten	15
Bewegungsraum		30
Lager für Bewegungsraum		10
Beratungsraum		15
OG gesamt		**225**
Summe Nutzungsfläche (NUF)		**528**
Technikfläche (TF) Verkehrsflächen (VF) Konstruktionsfläche (KGF)	konzeptabhängiger Ansatz	272
Summe Bruttogrundfläche (BGF)		**800**
NUF/BGF-Faktor		0,66
Außenfläche		
Terrasse	an das Café angegliedert	70
Aufenthaltsbereich Grün		317
Vorbereich + Zuwegung		270
Stellplätze/Abstellplätze	1 Stell-/Abstellplatz je 15 Besucher/innen; Annahme 100 Besucher/innen = je 7 Stell-/Abstellplätze	150
Abstandsflächen		120
Nebenanlagen + Kaltraum (Lager)	Abfall, Großgeräte, Material Ferienspiele etc.	73

Abgestimmtes Raumprogramm mit Stand 08. März 2022

EINHEITEN

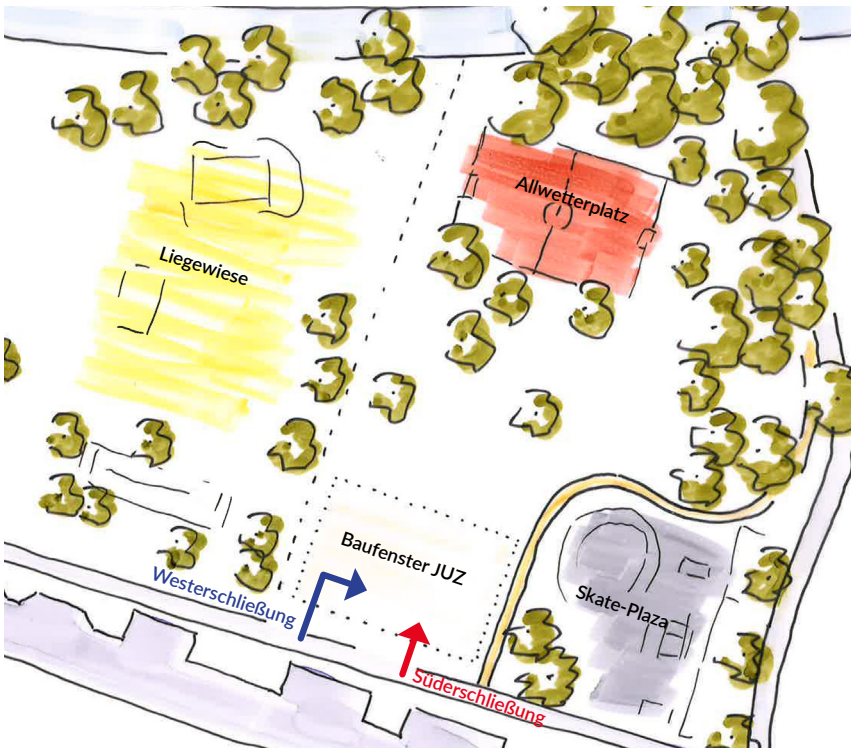
- Pädagogisches Angebot ca. 360 m² NUF
- Verwaltung (FA Jugend) ca. 115 m² NUF
- Nebenräume ca. 53 m² NUF
- Außenbereich/Freiraum ca. 1.000 m² NUF

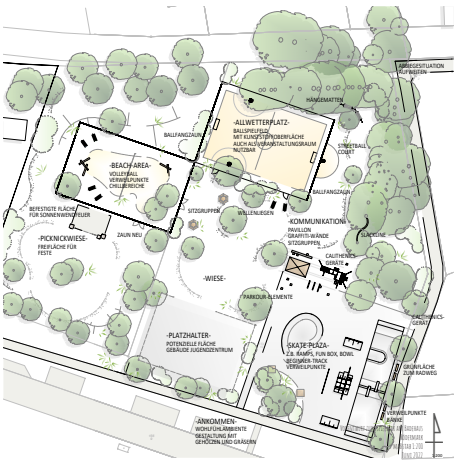
RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

STADT RÖDERMARK
Gemeinsam eins

STUDIE NEUBAU JUZ AM BADEHAUS

ERSCHLIESSUNG UND GEBÄUDEKUBATUR





Freiraumkonzept FFS

Aus dem Raumprogramm und der städtebaulichen Setzung wurden zwei Alternativen der Gebäudekonzeption entwickelt.
Die Gebäudeform „Winkeltyp“ ermöglicht einfache Trennung der Nutzungseinheiten und entspricht in Erscheinung/ Architektursprache der Nutzungsart eines Jugendzentrums.

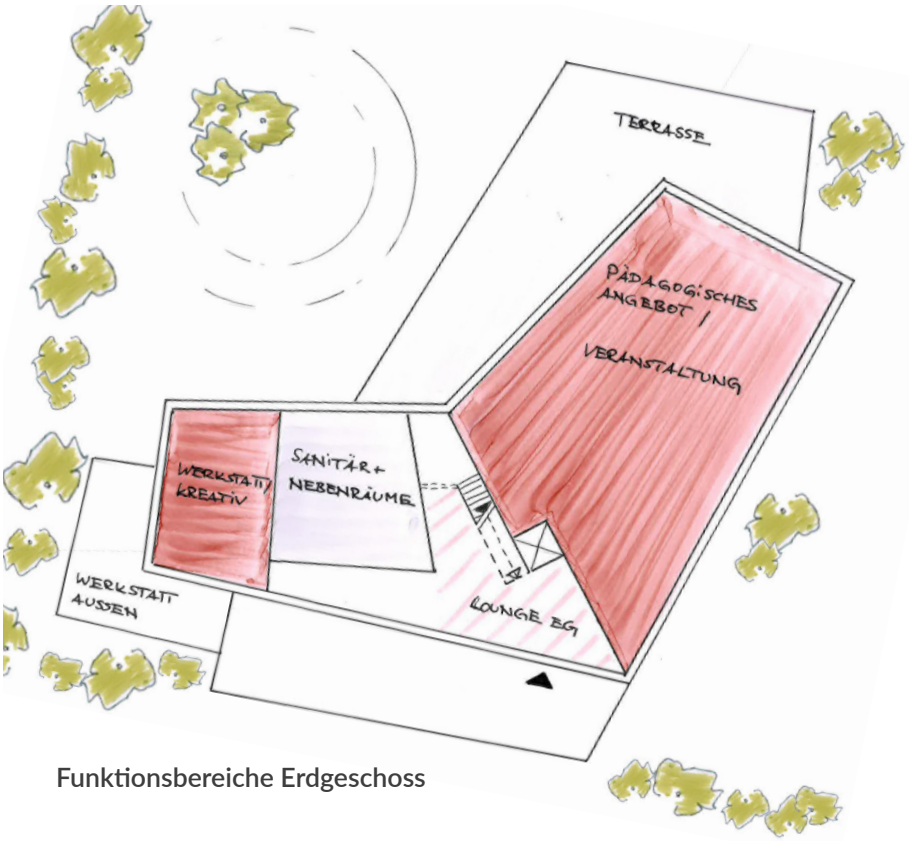
In Erschließungsalternative 1 wird das Gebäude parallel zur Straßenkante platziert, die Haupterschließung erfolgt von Süden in relativer Nähe zum Gehwegbereich der Straße Am Schwimmbad. Rückwärtig öffnet sich das Gebäude nach Nordwesten.
In Alternative 2 wird das Gebäude so platziert, dass die Haupterschließung von Westen erfolgt und sich das Gebäude mit angegliederter Terrasse nach Südwesten hin zu einem gebäudebezogenen Freiraum öffnet.

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

STADT RÖDERMARK
Gemeinsam eins

GEBÄUDEKONZEPT JUZ AM BADEHAUS

FUNKTIONSBEREICHE - ALTERNATIVE 1 (SÜDERSCHLIESSUNG)



Funktionsbereiche Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich die zwingend erdgeschossigen Nutzungen. Im Obergeschoss sind separierbar im westlichen Winkelbereich die Büronutzungen für die Fachabteilung Jugend verortet. Gegenüber sind dem pädagogischen Konzept entsprechende Funktionsräume angeordnet.

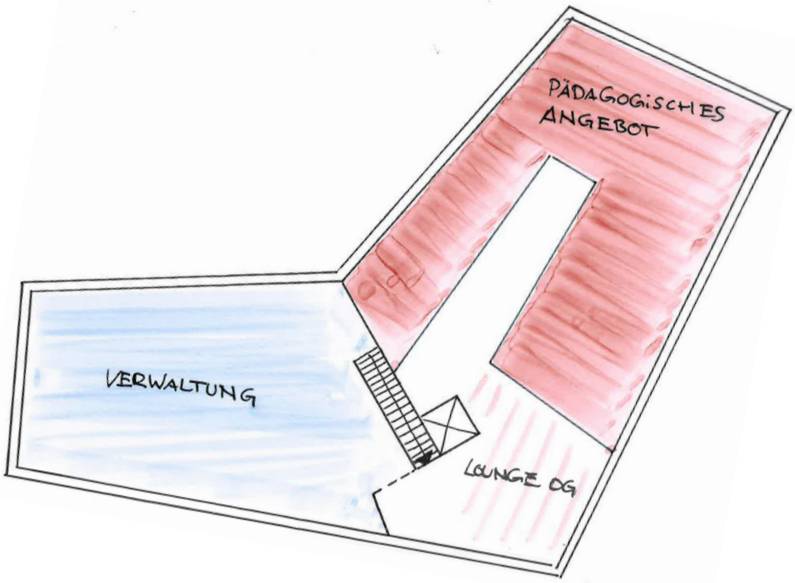
Beide Alternativen bieten das gleiche Raumprogramm und Volumen:

Grundfläche	400 m²
BGF	800 m²

FUNKTIONSBEREICHE

- Pädagogisches Angebot
- Nebenräume
- Verwaltung (FA Jugend)
- Lounge

N



Funktionsbereiche Obergeschoss

RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

STADT RÖDERMARK
Gemeinsam eins

GEBÄUDEKONZEPT JUZ AM BADEHAUS

FUNKTIONSBEREICHE - ALTERNATIVE 2 (WESTERSCHLIESSUNG)

Funktionsbereiche Erdgeschoss

Funktionsbereiche Obergeschoss