

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A6 – 55820/2003-002

Bearbeiter : Wolfgang Gruber

Ausschuss für Jugend und Familie,
Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und
Wissenschaft:
BerichterstatteIn:

Graz, 21.05.2015

Grundsatzbeschluss des Grazer Gemeinderates zum Maßnahmenpaket Jugendzentren:

Neubau Jugendzentrum ECHO

Neubau Jugendzentrum Grünanger

Sanierung Jugendzentrum Dietrichskeusch'n

Ausgangslage:

Der Ausbau des Raumangebotes für Jugendliche ist ein permanenter Auftrag und erfordert beständige Reflexion und Entwicklung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen umbautem und virtuellem Möglichkeitsraum. Diese Angebotsstränge sind einander immer verpflichtet – letztlich geht es nicht darum, Jugendlichen „Häuser zu bauen“, sondern ihnen Entfaltungsraum und Herausforderungen zu bieten, damit Selbstfindung und der Ausbau der eigenen Talente als Basis für ein selbstbestimmtes Leben gelingen kann.

So geht es bei den Standorten für die Jugendzentren nicht nur um die Anzahl, sondern um ein gute Grundstruktur – die Komplettierung des Angebotes entsteht durch die vielen Vernetzungen, gemeinsame Qualitätsentwicklung, Projekte zwischen den Jugendzentren, die Verknüpfung mit Chancen, wie proACT, Talentpunkten, Jobprojekten, die Kooperationen mit den Sozialräumen, uvm.

In den Jahren seit 2005 lag der Schwerpunkt in einer Neukonzeption der bestehenden Jugendzentren in struktureller und finanzieller Hinsicht. Ziel war die Herstellung eines vergleichbaren Standards mit mehr Transparenz – bei den Ressourcen – hinsichtlich Personal und Raum - und mit der Einrichtung eines eigenen Projekte-Pools zur gezielten Förderung von Jugendprojekten über den Standardbetrieb hinaus. Die Neustrukturierungen bilden auch die Grundlage, dass alle Grazer Jugendzentren die Förderbedingungen der neuen Landesförderung erfüllen können und so in einem beachtlichen Umfang zusätzliche Ressourcen zu Qualitätsverbesserungen erschlossen werden. In den letzten Jahren, konkret seit 2007 konnte mit 7 neuen Jugendzentren ein beachtliches Ausbauprogramm realisiert werden. Mit jetzt 13 Standorten ist die Grazer Jugendzentren-Szene ganz gut aufgestellt. Mit EggenLend und Andritz gelang es, wichtige „Lücken“ zu schließen. Auch die personelle Erweiterung auf 3 Personen pro vergleichbaren Jugendzentren bringt eine deutliche

Verbesserung und Erhöhung der professionellen Begleitungskapazität. Die Schaffung neuer Standorte steht derzeit nicht im Vordergrund. Im Fokus steht die Notwendigkeit, die bestehenden Standorte abzusichern. Ziel war daher die Erstellung eines Sanierungskatasters zum baulichen Zustand aller Grazer Jugendzentren-Standorte. Neben dem baulichen Zustand waren dabei unter anderem die räumliche Eignung für das gruppenspezifische Angebot, die bauliche Barrierefreiheit und die Entwicklungsfähigkeit der Standorte Kriterien in der Beurteilung. Die Prüfungen wurden seitens der GBG (Team Projektentwicklung) in Kooperation mit dem Amt für Jugend und Familie, von dem auch die räumlichen Anforderungen und Flächenausmaße vorgegeben wurden, durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden die im städtischen (bzw. Haus Graz-) Eigentum befindlichen Liegenschaften untersucht, nach Dringlichkeit zu allererst die Jugendzentrenstandorte ECHO, AM GRÜNANGER und DIETRICH-SKEUSCH`N. Nach dieser ersten Prüfungsphase wird vom Amt für Jugend und Familie ein Maßnahmenpaket vorgeschlagen: Für die Standorte ECHO und GRÜNANGER werden aus technischer und funktionaler Sicht Neubauten als sinnvoll erachtet – für den Standort DIETRICH-SKEUSCHN eine umfassende Sanierung und Erweiterung.

Der Zustand der privat eingemieteten Jugendzentren ist durchwegs gut, speziell im Blick darauf, dass in den letzten Jahren einige Standorte, wie die Jugendzentren EggenLend und Andritz, neu geschaffen und mit dem aktuellen Stand der Technik versehen werden konnten. Das bedeutet, dass die Stadt Graz mit dem vorgeschlagenen Maßnahmenpaket bei den stadteigenen Liegenschaften den größten Schritt in Richtung Modernisierung am Sektor der Grazer Jugendzentren unternimmt und auch diese Standorte auf einen zeitgemäßen und den Anforderungen gerecht werdenden Standard heben wird.

Maßnahmen:

1. Neubau Jugendzentrum ECHO, Leuzenhofgasse 4

Der in den 1980ern umfassend sanierte Altbau ist sanierungsbedürftig. Augenscheinlich bestehen erhebliche Wartungsmängel und großer Rückstand in der laufenden Instandhaltung. Das Untergeschoss wird daher derzeit nicht genutzt. Das Objekt hat aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur und der intensiven Nutzung höheren laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf als vergleichbare Gebäude. Doch auch nach Herstellung eines bautechnisch einwandfreien Zustandes ist die vorhandene Gebäudestruktur für ein zeitgemäßes Jugendzentrum nicht geeignet. Das mit rd. 320 m² Nutzfläche nominell zwar ausreichende Raumangebot ist kleinteilig, verschachtelt und auf fünf Ebenen verteilt, die über fünf Außeneingänge und zwei Stiegenhäuser erschlossen werden. Die komplexe Gebäudestruktur erfordert höheren Personal- und Instandhaltungsaufwand und schränkt die Beispielbarkeit des Objektes erheblich ein. Eine durchgängig barrierefreie Benutzbarkeit ist technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll herzustellen. Die vorhandenen, großzügigen Außenanlagen können mangels Innen-Außenraumbezug nicht adäquat genutzt werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder Gebäudestruktur noch Raumangebot den Anforderungen an den Betrieb eines zeitgemäßen Jugendzentrums entsprechen.

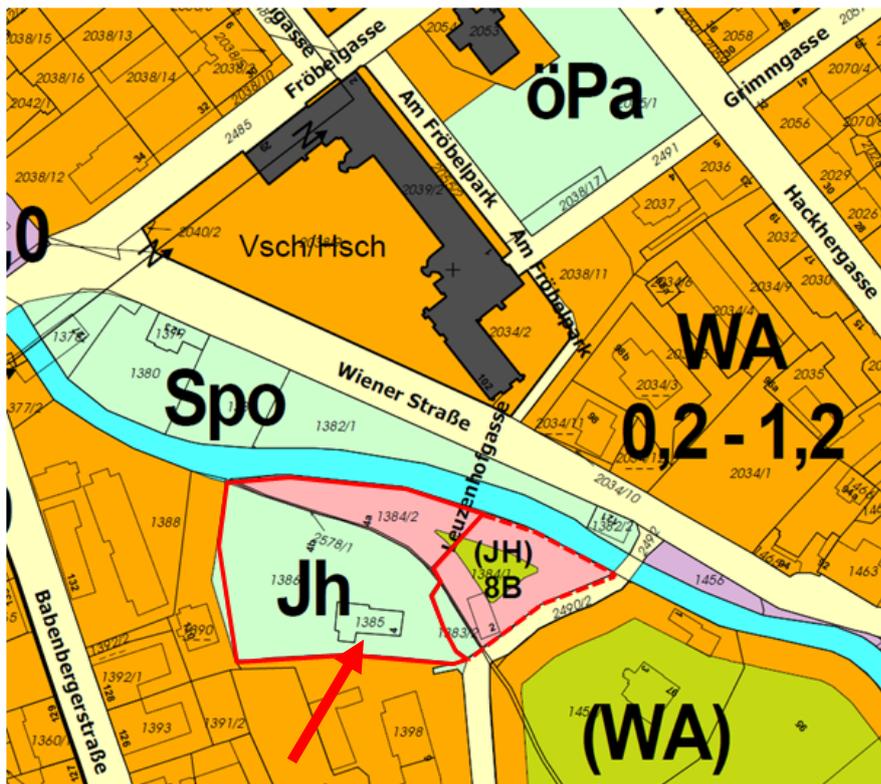


Abbildung: Roter Rahmen: derzeit vom A6 genutzt. Strichliert: Arrondierungsfläche im städtischen Eigentum. Pfeil: Jugendzentrum ECHO.

Ein Umbau mit umfassender Sanierung oder ein Neubau kommen in Frage.

Variante Umbau/umfassende Sanierung: Errichtungskosten rd. € 590.000.- netto.

Mit einer umfassenden Sanierung werden zwei Ziele erreicht:

- Anpassung der baulichen und Ausstattungsstandards entsprechend der gegebenen Nutzung und der Zielgruppe
- Teilweise Neuordnung der Nutzungen sowie Schaffung größerer und übersichtlicherer Räume im Rahmen der gegebenen Gebäudestruktur

Vor- und Nachteile der Variante umfassende Sanierung:

- + geringere Kosten gegenüber einem Neubau
- Die Schaffung eines Container-Provisoriums mit rd. 200 m² für ca. 10 Monate ist erforderlich.
- Die Verbesserung des Raumangebotes ist wegen der bestehenden Gebäudestruktur nur sehr eingeschränkt möglich.
- Die Barrierefreiheit ist nur eingeschränkt umsetzbar.
- Höhere laufende Instandhaltungskosten gegenüber einem Neubau

Variante Neubau mit rd. 350 m²: Kosten rd. € 890.000.- netto.

Mit einem Neubau werden zwei Ziele erreicht:

- Schaffung einer optimalen, zielgruppengerechten Infrastruktur
- Möglichkeit der Neugestaltung und Erweiterung des Friedensparks (nicht in den Kosten enthalten)

Vor- und Nachteile der Variante Neubau:

- + Möglichkeit der Entwicklung und Aufwertung des Gesamtstandortes (gemeinsam mit A14-Stadtplanung und A10/5-Grünraum)
- + Weitreichende Verbesserung des Raumangebotes
- + Bauliche Barrierefreiheit vollständig umsetzbar
- + Kein verlorener Aufwand durch Provisorien
- Höhere Kosten im Vergleich zur umfassenden Sanierung

Als Lösung wird ein Neubau unter Einbeziehung der vorhandenen Freiflächen vorgeschlagen. Die Errichtungskosten für das Jugendzentrum mit einer Nutzfläche von ca. 350 m² werden mit € 890.000.-, netto zzgl. Mwst. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

2. Neubauprojekt Jugendzentrum Grünanger/Theyergasse:

Derzeit werden im Bereich Grünanger zwei Standorte betrieben: An der Adresse Andersengasse 32 (ein Objekt von Wohnen Graz) ein Jugendzentrum mit rd. 120 m² und in der warmen Jahreszeit in der Theyergasse eine Containeranlage mit rd. 50 m².

Die Nutzfläche ist mit insg. rd. 120 m² zu klein. Die Herstellung einer barrierefreien Sanitäreinrichtung ist zwar denkbar, würde die verfügbare Nutzfläche aber weiter verknappen. Die Schaffung eines barrierefreien Zugangs ist nur mit großem Flächenverbrauch möglich. Die gegenüber liegenden Freiflächen wurden Dritten zur Verfügung gestellt und sind derzeit nicht verfügbar.

Die Container wurden 1999 als Provisorium errichtet und sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Unterbau, Überdachung, WC's, Stromanschluss und Türen müssen saniert werden, was einer Neuaufstellung der Container gleichkommt.

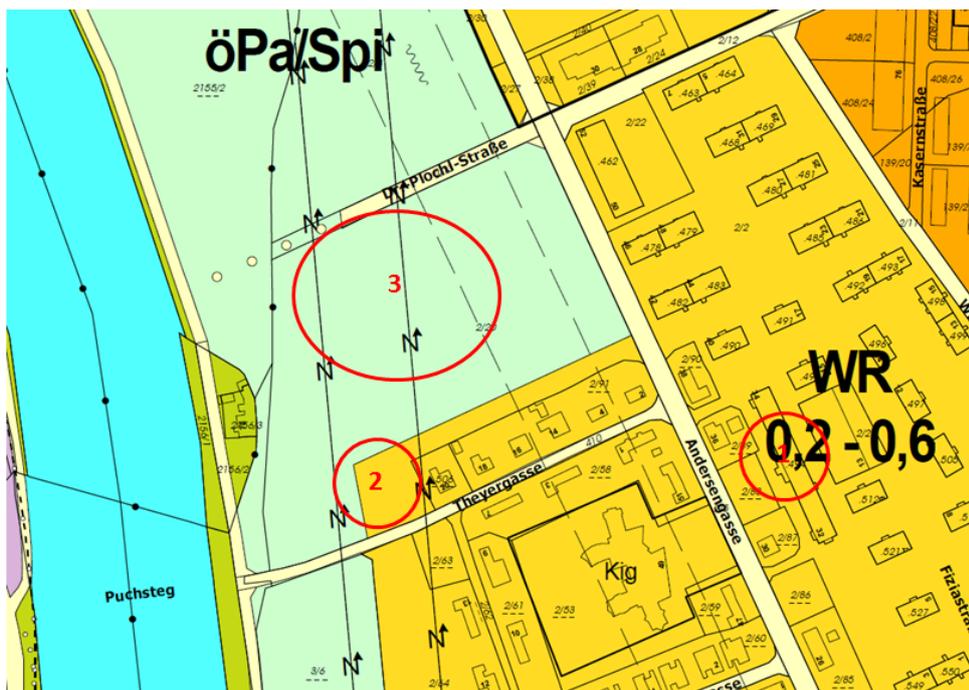


Abbildung: Flächenwidmungsplan. 1 Juze Andersengasse, 2 derzeitiger Standort der Container und möglicher Standort eines Neubaus. 3 Skatepark

Als nachhaltige Lösung wird die Schaffung eines nutzungs- und zielgruppengerechten Raumangebotes in einem Neubauobjekt am bisherigen Standort der Container in der Theyergasse vorgeschlagen. Der Standort Andersengasse 32 könnte damit aufgelassen werden. In Abstimmung mit dem Sportamt der Stadt Graz könnte der nördlich der Container gelegene Skatepark Grünanger von diesem neuen Jugendzentrum aus mit betreut und mit einer WC-Anlage versorgt werden. Die Lage am stark frequentierten Radweg bietet sich auch für Zusatznutzungen wie eine Fahrradwerkstätte an.

Auf der ggst. Liegenschaft (aktuelle Widmung: Wohnen Rein 0,2-0,4) ist die Errichtung eines Neubaus denkbar. Bei Anspruchnahme des verfügbaren Baulandteils westlich des Objektes Theyergasse 20 im Ausmaß von rd. 800 m² kann – nach Maßgabe der Bestimmungen hins. der darüber laufenden Starkstromleitung - ein Objekt mit einer Nutzfläche von rd. 270 m² realisiert werden. Für einen größeren Nutzflächenbedarf müsste ein Teil der als „Sondernutzung im Freiland – öffentlicher Park – Spiel-/Sportplatz“ (SF-öPa-Spi/Spo) mitgenutzt werden, bzw. könnte – nach städtebaulicher Klärung – ein Neubau zur Gänze auf der Sondernutzungsfläche errichtet werden.

Vorteile: Sehr gut geeigneter Standort mit Sichtbeziehung zum Skatepark
Kaum Nachbarn

Nachteile: Abgesehen von den Kosten keine

Für einen Neubau mit einer Nutzfläche von rd. 350 m² werden € 860.000.- netto zzgl. Mwst. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

3. Sanierung Jugendzentrum „Dietrichskeusch’n“ (Dietrichsteinplatz 9):

Das ggst., für das Jugendzentrum genutzte Objekt Dietrichsteinplatz 9 steht unter Denkmalschutz. Die Mietflächen des Jugendzentrums wurden seit 1985 sukzessive renoviert und erneuert, jedoch besteht weder eine barrierefreie Erschließung des OG noch eine barrierefreie WC-Anlage.

Durch Integration der im Objekt bestehenden Erweiterungspotenziale (wie beispielsweise die derzeit geschlossene, öffentliche WC-Anlage) könnte das Jugendzentrum auf zwei Ebenen um bis zu ca. 100 m² wachsen und damit über eine Gesamtnutzfläche von ca. 225 m² verfügen. Im Rahmen der bestehenden Gebäudestruktur können großzügige und gut beispielbare Räume geschaffen werden.

Für die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden € 315.000.- netto zzgl. Mwst. veranschlagt (Errichtungskosten gem. ÖNORM B1801-1; Vorausvalorisierung auf 2016).

Zeitliche Umsetzung:

Für Neubauprojekte und umfassende Sanierungen ist für Entwicklung, Planung und Errichtung bis zur Übergabe je nach raumplanerischen und vergaberechtlichen Rahmenbedingungen ein Zeitraum von rd. 2,5 - 3 Jahren erforderlich.

Demnach ist im Falle der Projektgenehmigung im Juli 2015 und bei optimalem Projektverlauf eine Übergabe der Standorte 2017 möglich.

Zusammenstellung der Kosten:

Teilprojekt	Errichtungskosten in €
1 Neubau Jugendzentrum ECHO	rd. € 890.000.- netto
2 Neubau Jugendzentrum Grünanger	rd. € 860.000.- netto
3 Sanierung Jugendzentrum „Dietrichskeusch'n“	rd. € 315.000.- netto
Gesamtkosten:	rd. € 2,065.000.- netto

* Errichtungskosten gem. ÖN B1801-1 inkl. Einrichtung. Vorausvalorisiert auf den voraussichtlichen Vergabezeitpunkt 2016

Da sich einzelne Betragsverschiebungen ergeben können, ist gegenseitige Deckungsfähigkeit der Teilprojekte erforderlich. Das Amt für Jugend und Familie ist zu 100% vorsteuerabzugsberechtigt.

In Abklärung mit dem Herrn Stadtrechnungshofdirektor ist nach der Geschäftsordnung für den Stadtrechnungshof in dieser Angelegenheit keine Projektkontrolle erforderlich.

Der Ausschuss für Jugend und Familie, Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und Wissenschaft stellt daher gemäß § 45 Abs. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle folgenden Grundsatzbeschluss fassen:

1. Das Maßnahmenpaket mit **Neubau** des Jugendzentrums ECHO und des Jugendzentrums GRÜNANGER sowie der **Sanierung** des Jugendzentrums DIETRICHSKEUSCH`N im vorgesehenen Umsetzungszeitraum **wird als notwendig und dringlich erachtet.**

Der Bearbeiter:
Wolfgang Gruber
elektronisch gefertigt

Die Abteilungsvorständin:
Mag.^a Ingrid Krammer
elektronisch gefertigt

Die Bürgermeisterstellvertreterin:
Mag.^a Dr.ⁱⁿ Martina Schröck
elektronisch gefertigt

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/ mit Stimmen
 angenommen/abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Jugend und
 Familie, Frauenangelegenheiten, Seniorinnen und Wissenschaft am

Der/die Schriftführerin:

Der/die Vorsitzende:

Abänderungs/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der öffentlichen nicht öffentlichen

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Vorhabenliste ja / nein
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja

Laut Leitfaden Offene Jugendarbeit 2009 wird die Umsetzung mit Beteiligung von Jugendlichen durchgeführt.

	Signiert von	Gruber Wolfgang
	Zertifikat	CN=Gruber Wolfgang,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-05-11T14:20:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.