

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/83/

Vorlage

197/2014

Datum

02.06.2014

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

Betreff: **Jugendcafé Tübingen: Planungsbeschluss****Bezug:** Vorlagen 507/2008, 507a/2008, 248/2009, 516/2010, 516a/2010, 13/2012**Anlagen:** 1 Ideenskizze

Beschlussantrag:

Mit der Planung zum Umbau des Gebäudes Europastraße 17 zum Jugendcafé wird das Architekturbüro Schlierf, Tübingen, direkt beauftragt (stufenweise Beauftragung). Das Planungsteam wird bei Bedarf durch geeignete Fachplaner ergänzt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr 2014	Folgej.:
Investitionskosten:	200.000 €	20.000 €	180.000 €
Bei HHStelle 2.4600.9500.000-1000 im Jahr 2012 veranschlagt:	380.000 €		
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Einrichtung eines Jugendcafés im ehemaligen Jacques´ Weindepot.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt ist in Kaufverhandlungen über das Grundstück Europastraße 17. Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Lage in der Nähe der Schulen und das Gebäude aufgrund seiner inneren Organisation und Größe für die Einrichtung eines Jugendcafés. Dadurch kann die Zeit bis zur Bebauung des Europaplatzes überbrückt werden.

2. Sachstand

2.1 Gebäudesubstanz

Das Gebäude Europastraße 17 wurde als Stellwerk der Bahn errichtet. Zuletzt wurde es als Ladengeschäft genutzt. Es besteht aus einem großen Raum und einigen Nebenräumen. Die Ausstattung und Materialien sind einfach und teilweise abgenutzt. Das vorhandene Raumprogramm ist für die Nutzung als Jugendcafé geeignet. Die notwendigen baulichen Maßnahmen für eine derartige Nutzung halten sich im Rahmen, sofern die Erwartung an die technischen und ästhetischen Verbesserungen nur einfache Standards erfüllen muss.

2.2 Grundstück und Lage

Das Grundstück liegt zwischen den Bahngleisen und der Europastraße. Angrenzer gibt es keine. Die Nähe zur Uhlandstraße und den dortigen Schulen, zur Innenstadt und dem Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof führt zu einer guten Erreichbarkeit für die Mädchen und Jungen der Zielgruppe.

An das Gebäude schließt sich eine dreieckige große Grundstücksfläche an, die zukünftig nicht mehr als Parkplatz genutzt werden soll. Sie ist ideal geeignet für vielfältige Außenaktivitäten. Sehr vorteilhaft ist dabei die Alleinlage, die keine Konflikte mit umliegenden Nutzern erwarten lässt und den Nutzern eine große Freiheit bei der Gestaltung ihrer Freizeit lässt.

Bisher besteht keine geschützte Verbindung zwischen dem Anlagenpark und dem Grundstück. Sie wäre Voraussetzung für eine Nutzung durch Jugendliche und junge Erwachsene.

2.3 Bauliche Idee

Die Nutzung des Gebäudes als Jugendcafé wurde in Vorbereitung der Kaufverhandlungen untersucht. In Abstimmung mit der Fachabteilung Jugendarbeit wurde ein vorläufiges Raumkonzept entwickelt. Damit konnte nachgewiesen werden, dass die Flächen innen und außen ausreichend sind und der Betrieb eines Jugendcafés möglich ist. Der große Raum soll dabei nur sparsam möbliert werden und Freiraum für eigene Ideen bieten. Die Themen Sicherheit und Überblick können befriedigend gelöst werden. Die Erweiterung des Sanitärbereiches und die Einrichtung von Differenzierungsräumen sind erforderlich. Die Verlegung des Gebäudeeingangs an die Straßenseite wird empfohlen. Die Gebäudesubstanz kann im Wesentlichen wie vorgefunden in das neue Nutzungskonzept überführt werden.

2.4 Doppelte Nutzung

Mit Vorlage 522/2014 hat der Jugendgemeinderat beantragt, die Nutzung des Gebäudes

auch für die Betreiber des „Schwarzen Schafs“ zu ermöglichen. Baulich wäre dies denkbar, wenngleich die Details hierzu noch nicht abgestimmt werden konnten. Insbesondere zu berücksichtigen sind Auflagen, die mit der Genehmigung einer Vergnügungsstätte verbunden sind.

Für die Verwaltung wirkt eine eventuelle Doppelnutzung der Räumlichkeiten aus konzeptioneller Sicht Fragen auf.

Die Einrichtung eines Jugendcafés soll heranwachsenden Jugendlichen einen Ort bieten, den sie selbst gestalten und mit dem sie sich identifizieren können.

Ob dieses Ziel mit der institutionalisierten Nutzung der Räumlichkeiten durch einen kommerziellen Anbieter mit einem durchaus attraktiven Angebot für junge Erwachsene, vor allem aus der studentischen Szene vereinbar ist, muss geprüft werden.

Diese Prüfung kann im Zuge der Beratungen zu konzeptionellen Eckpunkten des Jugendcafés im Herbst dieses Jahres erfolgen.

2.5 Zeitliche Perspektive

Der Kauf der Liegenschaft konnte noch nicht realisiert werden. Die bisherigen Verhandlungen lassen einen baldigen Kauf möglich erscheinen. Die Planung könnte im Herbst dem Gemeinderat zur Entscheidung über einen Baubeschluss vorgelegt werden, so dass nach der Winterpause begonnen werden könnte. Eine Fertigstellung wäre im Sommer/Herbst 2015 möglich.

2.6 Planungsbeteiligung

Die konkrete Planung soll im Dialog und unter Beteiligung des Jugendgemeinderates erfolgen. Hierzu werden die entsprechenden Strukturen geschaffen.

2.7 Anschluss an die allgemeine Versorgungseinrichtungen

Das Gebäude ist derzeit nicht an die städtischen Versorgungsleitungen angeschlossen. Lediglich die Stromversorgung erfolgt über das städtische Netz. Im Rahmen der Planung ist zu klären, wie der Anschluss technisch erfolgen könnte und zu welchen Kosten.

2.8 Vergabe der Architektenleistungen

Die Vergabe der Architektenleistung ist an kein formales Verfahren gebunden. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Vorbefassung eine direkte und stufenweise Vergabe an das Tübinger Büro Schlierf.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Planung wird auf dargestellter Grundlage begonnen. Der Jugendgemeinderat wird zu Beginn einbezogen und unter Federführung der Fachabteilung Jugendarbeit wird ein tragfähiges Betriebs- und Nutzungskonzept entwickelt. Die Planung wird darauf abgestimmt. Zur Beschlussfassung über einen Baubeschluss werden die Pläne und die Kostenberechnung vorgestellt. Im Rahmen der Planung wird auch geklärt, welche zeitliche Perspektive die Einrichtung aus baulicher Sicht haben könnte, um die Rentabilität der Investitionen abzuschätzen.

4. Lösungsvarianten

Die Einrichtung des Jugendcafés wird erst im Zusammenhang mit der Bebauung des Europaplatzes konkret verfolgt.

5. Finanzielle Auswirkung

Derzeit geht die Verwaltung von Investitionen in Höhe von 200.000 € aus. Darin sind die Erschließungsmaßnahmen für den Anschluss an das städtische Netz ebenso wenig enthalten wie evtl. notwendige Verbesserungen entlang der Europastraße (z. B. Beleuchtung). Die baulichen Kosten sind vom derzeitigen Budget großzügig abgedeckt.

6. Anlagen

1 Ideenskizze