

Betreff:**Jugendzentrum B58, Bültenweg
Machbarkeitsstudie zu Sanierung, Umbau und Erweiterung bzw.
Ersatzneubau des Jugendzentrums B58
Sachstand und weiteres Vorgehen**

Organisationseinheit: Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	Datum: 29.10.2019
--	-----------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (zur Kenntnis)	29.10.2019	Ö
Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)	29.10.2019	Ö

Sachverhalt:**1. Hintergrund**

Das Jugendkulturzentrum B58 am Bültenweg 58 in Braunschweig befindet sich in einem ursprünglich als Konservenfabrik konzipierten und errichteten Gebäudekomplex. Es ist ein wichtiger Ankerpunkt in der Nordstadt und nimmt vielfältige Aufgaben in der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen aus den unterschiedlichen Stadtteilen wahr. Diese reichen von der Schulkindbetreuung im Rahmen einer Kooperation mit der Grundschule Bültenweg, der offenen Kinder und Jugendarbeit, der musikalischen Breitenförderung, bis hin zur Bereitstellung von Proberäumen für junge Musiker. Wesentlich ist hier der Betrieb als Stätte der Jugendkultur mit zahlreichen sehr gut frequentierten Konzerten und Veranstaltungen. Das Jugendkulturzentrum B58 ist die über die Stadtgrenze hinaus bekannte und anerkannte Einrichtung für Jugendkultur in Braunschweig. Um auch zukünftig die erfolgreiche Arbeit der Einrichtung sicherstellen zu können sowie für die neu ins nördliche Ringgebiet zuziehenden jungen Menschen attraktive und pädagogisch gute Angebote im Sozialraum vorhalten zu können, ist eine Sanierung und Erweiterung der Einrichtung dringend erforderlich. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob die von Nutzerseite an die Räumlichkeiten gestellten Erfordernisse alternativ in einem Neubau effizienter und zielführender umgesetzt werden können.

Zum Haushalt 2018 wurde der Antrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beschlossen. Hierfür wurden 30.000 € in den Haushalt eingestellt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden eine Vorplanung und eine erste grobe Kostenschätzung

- für die Sanierung und Umbau des B58 am jetzigen Standort
- ein Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück sowie
- ein Ersatzneubau auf einem neuen Grundstück

betrachtet.

Abschließend wurden die Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen verglichen.

2. Sachstand

Mit der Anfertigung der Machbarkeitsstudie wurde das Braunschweiger Architekturbüro Varnhorn + Stindt Architekten im Juli 2019 beauftragt. Als Arbeitsgrundlage stand u. a. ein von Nutzerseite aufgestellter Raumprogrammentwurf mit Flächenvorgaben und Funktionalitäten zur Verfügung, der auf dem Raumprogramm des jetzigen B58 basiert.

Für den Sanierungsfall orientierte er sich an den im Bestand vorhandenen (Geschoss-) Flächen und Kubaturen. Für die Ersatzneubauplanvariante wurde der Raumprogrammentwurf modifiziert, um losgelöst von reglementierenden Bestandsparametern eine optimale räumliche Neuorientierung zu ermöglichen. Dabei unterscheiden sich beide Raumprogrammentwürfe in der Gesamtflächenbilanz nur geringfügig voneinander.

Der Abschlussbericht der Machbarkeitsstudie liegt der Bauverwaltung seit 11.10.2019 vor.

2.1 Sanierung Umbau und Erweiterung B58

Bestandssituation

Zu der Bestandssituation ist auf Folgendes hinzuweisen:

- die Rettungswegsituation innerhalb des mehrstöckigen Komplexes entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der NBauO.
- Es ist keine Barrierefreiheit gegeben
- Problematik „Schallschutz“ aufgrund der direkten Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung: Aktuell besteht das Risiko, dass aufgrund des unzureichenden Schallschutzes Klagen der Nachbarschaft relevante Erfolgsaussichten hätten und damit den Betrieb des B58 gefährden würden.

2.1.1 Ergebnis der Machbarkeitsstudie Sanierung

Auf Basis des vorgegebenen Raumprogrammentwurfs sowie der Erkenntnisse der Grundlagenermittlung ist das Gebäude zu entkernen und komplett umzustrukturieren. Neue, zum Teil ergänzend angebaute Erschließungen ermöglichen baurechtskonforme Rettungswege und eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Angebote des Jugendzentrums für die Nutzer. Die neue interne Struktur reagiert dabei auf die funktionalen Zusammenhänge und Erfordernisse der Raumprogrammvorgaben. Geräuschintensive Nutzungen wurden dabei so platziert, dass diese von den Außenseiten des Gebäudeensembles in Richtung des Innenhofes oder der Straße verlegt wurden. Wo dies nicht möglich war, werden die zur Nachbarschaft orientierten Fassaden so weit wie möglich geschlossen, um Schallemissionen maximal zu reduzieren.

Die Studie kann nachweisen, dass im Rahmen einer Sanierung mit Umbau und Erweiterung die im Bestandsobjekt vorhandenen Potentiale nutzbar gemacht werden können. Dies bedingt jedoch den Umgang mit Einschränkungen durch statische Erfordernisse (Säulenabstände) sowie Kompromisse in der quadratmeterscharfen Umsetzung von Raumprogrammvorgaben. Trotzdem können alle gewünschten Funktionen untergebracht werden.

Während der Sanierung kann das B58 bestenfalls partiell und dann nur mit großen Einschränkungen weiterbetrieben werden. Dazu ist eine genaue Bauphasenplanung notwendig, um die zusätzliche Kosten verursachenden Interimsmaßnahmen beziffern zu können. Seitens des Nutzers ist der Weiterbetrieb erforderlich, da eine längere Betriebspause die Bindung der Kinder und Jugendlichen an den Ort und die Einrichtung lösen könnte. Um dies zu verhindern, ist die Bereitstellung von Interimsräumlichkeiten erforderlich.

Vorteile:

- Die hohe Identifikation der Nutzer*innen mit dem bestehenden Gebäude würde bestehen bleiben.
- Den Wunsch nach einer Sanierung im Bestand haben alle Nutzergruppen der Einrichtung mit einem eindeutigen Votum zum Verbleib im Altbau im Rahmen eines moderierten Beteiligungsworkshops sehr deutlich zum Ausdruck gebracht. Dieses Ergebnis ernst zu nehmen würde bei den Nutzergruppen stark positiv aufgenommen und das Vertrauen in Verwaltung, somit Bürgernähe, fördern.
- Standort ist gut erreichbar und bei den örtlichen und überörtlichen Nutzern sehr gut akzeptiert
- Umgestaltung/Sanierung des Altgebäudes hätte einen hohen ideellen Wert

2.1.2 Kosten Sanierung

In der Summe wird für diese Sanierungsmaßnahme ein Finanzierungsbedarf von aktuell 16,20 Mio. € grob geschätzt. Darin sind die erforderlichen Sicherheiten für eine derartige Sanierungsmaßnahme und die bis zur Ausschreibung und Vergabe frühestens im Jahr 2024 zu prognostizierenden Baukostensteigerungen enthalten.

2.2 Ersatzneubau B58 am bestehenden Standort

Die Betrachtung eines Ersatzneubaus geht davon aus, dass der komplette Gebäudebestand auf dem Grundstück entfernt wird. Dies könnte zeitlich versetzt erfolgen, so dass Teile des Bestandes während der Bauphase weiterhin nutzbar blieben. Interimsmaßnahmen während der Bauzeit wären gegenüber der Sanierung deutlich reduziert. Grundsätzlich ist die letztendlich verfügbare Grundstücksfläche geeignet, das geforderte Raumprogramm vollständig umzusetzen.

2.2.1 Vorteile:

- Der Neubau bietet die Chance, die Planung optimal auf die Nutzerbedürfnisse sowie die Umgebung abzustimmen.
- Besondere funktionale Anforderungen können ebenso berücksichtigt werden, wie das Schallschutzbedürfnis der Anlieger oder eine Neustrukturierung der Außenanlagen. Damit wird auch eine positive Aufwertung des sehr inhomogenen Stadtquartiers möglich.
- Eine Einbeziehung der aktuellen und zukünftigen Nutzer in den Planungsprozess ermöglicht eine frühzeitige Identitätsstiftung und damit emotionale Bindung an den Neubau, wie dies derzeit gegenüber dem Bestandsobjekt zu verzeichnen ist.
- Nach Abriss der Bestandsbauten könnte, alternativ zur Nutzung durch Außenanlagen, ein Teil des Grundstücks einer anderen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zum Jugendkulturzentrum sind voraussichtlich nur Büros bzw. Gewerbe denkbar.

2.2.2 Kosten

Die Kosten für einen Ersatzneubau auf dem Bestandsgrundstück werden in der Studie mit aktuell grob 16,16 Mio. € geschätzt. Darin sind die erforderlichen Sicherheiten für eine derartige Ersatzneubaumaßnahme und die bis zur Ausschreibung und Vergabe frühestens im Jahr 2024 zu prognostizierenden Baukostensteigerungen enthalten.

2.3 Ersatzbau B58 an anderem Standort

Neben der Variante Neubau am vorhandenen Standort könnte ein anderer Standort in Betracht gezogen werden (bspw. CoLiving Campus am Campus Nord).

2.3.1 Vorteile:

- Das B58 könnte ohne Interimsmaßnahmen am vorhandenen Standort bis zur Fertigstellung des Neubaus weiter betrieben werden.
- Die o. a. Vorteile eines Neubaus gelten bei dieser Variante entsprechend.
- Das Grundstück des B58 könnte einer neuen Nutzung zugeführt werden.
- Ohne ein benachbartes B58 ist somit neben Büro und Gewerbe auch Wohnen denkbar.

2.3.2 Kosten

Durch den Neubau an anderer Stelle können die Abrisskosten in Höhe von 540 T€ eingespart werden. Bei einem späteren Verkauf des derzeitigen B 58-Grundstücks würde sich der Verkaufserlös des Grundstücks jedoch um diesen Betrag reduzieren.

Die Kosten für einen Neubau auf einem neuen Grundstück wird in der Studie mit grob 16,13 Mio. € inkl. Sicherheiten und Indexierung geschätzt.

3. Bewertung

3.1 Flexibilität beim Raumprogramm

Das Raumprogramm liegt bisher nur im Entwurf vor. Dieser Entwurf basiert auf den im Bestand vorhandenen Flächen. Daher können die Flächen weitestgehend passend auch nach Neustrukturierung im Bestand nachgewiesen werden. Sollte das verabschiedete Raumprogramm größer oder kleiner werden, ergeben sich zusätzliche Anbauten bzw. könnten je nach Abweichung Bereiche des Bestandsgebäudes leer bleiben. Da auch ungenutzte Flächen in der Sanierung des gesamten Gebäudes berücksichtigt werden müssen, ergeben sich unwirtliche Teilbereiche.

Ein Neubau könnte flexibel auf Basis des verabschiedeten Raumprogramms konzipiert werden.

3.2 Weiterverwertung des Grundstücks

Wie zuvor erwähnt ist eine Weiterverwertung möglicherweise freiwerdender Grundstücksareale bei einem Neubau auf selbigem Grundstück nur mit Gewerbe denkbar. Bei Sanierung ist eine zusätzliche Nutzung nur bei Abriss des ehemaligen Fliesenhandels denkbar. Die größtmögliche Nutzung lässt sich bei Verlegung des B58 mit Neubau an anderer Stelle erzielen. Hier gilt es allerdings zu bedenken, dass die Bindung der bisherigen Nutzer*innen und der Bezug zum Stadtteil einen limitierenden Faktor bei der Grundstücksauswahl darstellt.

3.3 Lebenszykluskosten

Ein Neubau hat eine höhere zu erwartende Lebensdauer. Bei der Sanierung des Bestandsgebäudes bleibt das alte Tragwerk und die Gründung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass in diesem Bereich eher Ertüchtigungen notwendig werden, als es bei einem Neubau der Fall sein würde. Darüber hinaus lässt sich ein Neubau auch in Hinblick auf die Betriebskosten optimieren, was bei einer Sanierung nur bedingt möglich ist.

3.4 Baukosten

Die Kosten für einen Neubau am alten Standort beinhalten Abrisskosten für die Bestandsgebäude. Diese könnten bei Errichtung an anderer Stelle eingespart werden. Es würden jedoch ggf. Kosten für einen Grundstücksankauf erforderlich werden.

Die Kosten der Sanierung enthalten höhere Sicherheiten als bei einem Neubau. Nichtsdestotrotz sind die finanziellen Risiken für Unvorhergesehenes bei der Sanierung schwerer zu prognostizieren, sodass das Kostenrisiko erhöht ist.

3.5 Erhalt Identifikation

Der Charme der ehemaligen Fabrikanlage, der einen maßgeblichen positiven Einfluss auf die intensive Identifikation der Nutzer mit diesem Standort hat, bleibt im Falle einer Sanierung und Erweiterung grundsätzlich möglich erhalten. Und auch ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück könnte von dieser „Geschichte“ des Ortes profitieren. Damit bietet sich die Chance auf Weiterbestand dieses natürlich gewachsenen kreativen und kulturellen Ortes mit seiner bereichernden Ausstrahlung für das Stadtbild.

Ein Neubau auf einem neuen Grundstück startet mit anderen Voraussetzungen. So bietet ein neues Grundstück ggf. bessere Möglichkeiten der Ausnutzung und Gestaltung. Eine frühestmögliche Einbeziehung der Nutzer bei Entwurf und Gestaltung des Neubaus führt zudem zu einer frühzeitigen Identifikationsbildung, insbesondere der Nutzer von morgen.

Die Bauverwaltung sieht unter Bezug auf die hier vorgestellte Studie aufgrund der größeren Flexibilität im Raumprogramm, den gerade auch perspektivisch nicht zu vernachlässigenden Lebenszykluskosten und entschieden geringeren Baukostenrisiken deutliche Vorteile in einem Neubau. Hierzu zählen je nach Standort ggf. auch Spielräume in der Weiterverwertung des Grundstücks.

Aus Sicht von Dezernat V basiert die vorstehende Bewertung auf schwerpunktmaßig baufachlichen Kriterien. Die langjährige Nutzung des Gebäudes und die Nutzersicht lassen aber auch eine Reihe von Argumenten für eine andere Entscheidung zu.

Dazu gehört die von allen Nutzergruppen eindeutig formulierte Aussage, im Bestandsgebäude verbleiben zu wollen. In mehreren moderierten Veranstaltungen wurden die Wünsche und Argumente zusammengetragen und bewertet. Dabei haben die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer klar und sehr mehrheitlich kommuniziert, dass ihnen an einem Fortbestand des B58 im jetzigen Gebäude einschließlich der Außenflächen extrem viel liegt. Die ungewöhnlich hohe Identifikation mit der Einrichtung besteht seit vielen Jahren und ist weiterhin ein wichtiges Ziel.

In den vergangenen Jahren hat sich der Konzert- und Kulturbetrieb sehr erfolgreich etabliert und viele junge, aktive Menschen in ehrenamtliche Arbeit eingebunden. Ein saniertes Altgebäude würde viel eher dem Charakter eines jugendkulturellen Veranstaltungsortes entsprechen. Die Aura einer Veranstaltungsstätte ist für Besucher ein wesentliches Argument für die Nutzung. Im Altgebäude hat eine Aneignung und somit die individuelle Verbundenheit mit der Einrichtung stattgefunden.

Für die Akzeptanz eines Neubaus ist sicherlich ein gut begleiteter Prozess mit den Nutzergruppen erforderlich.

4. Finanzierung / Investitionssteuerung

Im Verwaltungsentwurf für den Haushalt 2020 sowie die Folgejahre mit Stand vom 15.08.2019 sind unter der Projektnummer 4E.210291 für den Ersatzbau des Kinder- und Jugendzentrums B58 derzeit Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 200 T€ für Planungen im Jahr 2023 berücksichtigt. Die notwendigen Mittel zur Realisierung sind im aktuellen IP nicht enthalten.

Wie bereits erläutert, sind für die Sanierung 16,20 Mio. € und für einen Neubau 16,13 Mio. € (neues Grundstück) bzw. 16,16 Mio. € (Bestandsgrundstück Bültenweg 58) erforderlich. Für die Maßnahme ist bisher kein Investitionssteuerungsverfahren gestartet worden. Entsprechend der weiterzuverfolgenden Variante ist das ISV zu starten. Nach Abschluss des ISV-1 (Raumprogramm-Beschluss) sind die für eine Realisierung erforderlichen Haushaltsansätze einzuplanen

5. Prüfung einer Variante mit reduzierten Baukosten als Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Es ist vorgesehen, eine weitere Variante zu entwickeln, in der

- die Baustandards
- der Umfang des Bauprogramms und
- das Raumprogramm

reduziert werden ohne die angestrebte Nutzung zu gefährden.

Vor dem Hintergrund der zwingend erforderlichen Brandschutz- und Lärmschutzzsanierung bedarf es einer weitergehenden und intensiven Analyse des Bauwerks, um eine Aussage zu treffen, ob eine derartige Sanierung mit geringerem Standard zielführend ist.

Leuer

Anlage/n:

Machbarkeitsstudie_B58