

öffentlich

Vorlage zur Behandlung im Verwaltungs- und Finanzausschuss

Sitzung am 15.05.2017

TOP 2: Freizeithaus und Jugendzeltplatz Käsenbachtal Margrethausen; Sanierungsbeschluss zum Konzept für die Modernisierung und künftige Nutzung der Anlage

A. Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss folgt der Empfehlung des Jugendhilfeausschuss und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahmen für den 1. BA.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 120.000 EUR

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung

C. Empfehlungsbeschluss des Jugendhilfeausschusses

Aufgrund der Vorberatung in der Sitzung am 2. Mai 2017 wird dem Verwaltungs- und Finanzausschuss mehrheitlich empfohlen, wie oben zu beschließen.

Anlagen: Anlage1 Kostenschätzung Jugendzeltplatz



öffentlich

**Freizeithaus und Jugendzeltplatz Käsenbachtal Margrethausen;
Sanierungsbeschluss zum Konzept für die Modernisierung und künftige Nutzung der
Anlage**

I. Sachverhalt:

In der Sitzung am 2. Mai 2017 hat der Jugendhilfeausschuss das zukünftige Konzept zur Nutzung des Freizeithauses und Jugendzeltplatzes im Käsenbachtal und die hieraus resultierenden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beraten.

Auf Basis einer Befragung durch die Kreisjugendpflege bei den Mietern der vergangenen zwei Jahre konnten folgende Wünsche/Mängel aufgenommen werden:

- Die komplette Anlage mit Zeltplatz und Freizeithaus ist ideal für Kinder und Jugendgruppen
- Der Charme des Holzhauses sollte erhalten bleiben
- Die sanitären Anlagen im Altbau und die Ausstattung der zwei großen Schlafräume sind deutlich in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards.
- Die Grillstelle ist sehr schön, hat jedoch eine „Stolperfalle“ mit dem unteren Betonkeil.
- Die generelle Sauberkeit im Freizeithaus wurde bemängelt (Spinnweben / Grundreinigung / Matratzen).

Diese Punkte decken sich auch mit der Einschätzung durch die Kreisjugendpflege.

II. Aktuelle Situation Gebäude:

1. Grundsätzliche Bau- und Renovierungsmaßnahmen

Nachdem das Freizeithaus mit den darin befindlichen Duschen und Toiletten fast 34 Jahre alt ist, sind hier dringend Sanierungsarbeiten notwendig.

Die WC-Anlagen sind zu eng und unterdimensioniert. Eine Kernsanierung und ein weiterer kleiner Anbau einer WC-Anlage könnten diese Missstände beseitigen. Im 1. OG, in dem sich die Schlafräume befinden, sollten zusätzlich eine Dusche und zwei Toiletten eingerichtet werden.



öffentlich

Damit das Freizeithaus wieder attraktiver wird, sollen zusätzlich 2 Zimmer in dem Bereich, der derzeit als Lager der Jugendpflege dient, ausgebaut werden. Das bisherige Lager der Jugendpflege soll in den Kellerbereich verlagert werden. Dort hatte bislang der Jugendzeltplatzverein ein Zimmer genutzt. Wichtig erscheint eine geplante Veränderung der Schlafmöglichkeiten. Die zwei bisherigen Schlafräume sollen in 5 kleinere Zimmereinheiten umgebaut werden.

Um weiterhin eine Klassengröße von bis zu 30 Schülern plus Begleitpersonen unterbringen zu können, sollte das Gebäude insgesamt erweitert werden. Denkbar wäre hier im Rahmen eines späteren zusätzlichen weiteren Bauabschnitts ein Anbau an der Seite in Richtung Margrethausen.

Für eine Renovierung und Erweiterung zum jetzigen Zeitpunkt sprechen:

- die Vorgaben des baulichen Brandschutzes müssen umgesetzt werden. Dazu muss ein weiteres Treppenhaus zur Verfügung stehen. Die bestehende Feuerleiter (klappbar im Außenbereich) ist nur bedingt einsatzbereit!
- die Überdachung der Tischtennisplatte muss erneuert werden
- eine „Entspannung“ in der Belegungsdichte der einzelnen Zimmer wird angestrebt, deshalb sind weitere Schlafzimmer für die Unterbringung einer Schulklasse mit Betreuungspersonen (30 Schüler plus min. 2 Lehrer) nötig.

Durch die geplante Sanierung des Gebäudes (1. BA 2017, 2. BA 2018) sowie einen eventuellen späteren Anbau (Haushaltsjahr 2019 ?) wäre das Freizeithaus attraktiver für Seminare, Lehrgänge und ähnliches. Das Haus würde dann den aktuellen Standards vergleichbarer Einrichtungen entsprechen. Die Zeiten, in denen Matratzenlager angeboten und angenommen wurden, sind vorbei. Zum Standard gehört heute auch, dass für die Begleitpersonen/Lehrkräfte genügend separate Zimmer zur Verfügung stehen.

2. Medienangebote

Grundsätzlich sollte das Gebäude auch medientechnisch so ausgestattet sein, dass dies den heutigen Anforderungen entspricht. Im großen Gruppenraum des Freizeithauses sollten deshalb eine Leinwand und ein Beamer für Vorträge, Schulungen usw. angebracht werden.

III. Aktuelle Situation Außenanlagen:

1. Versammlungstreppe

Im Außenbereich beim Hartplatz (Basketballspielfeld) bietet sich eine Versammlungstreppe mit 2 bis 3 Ebenen an. Diese könnte aus Naturstein gefertigt werden und würde den Gruppen die Möglichkeit bieten, sich auch bei Maßnahmen im Außenbereich zu besprechen, oder auch Vorführungen zu verfolgen.



öffentlich

2. Zeltplätze

a.) Eingangsbereich Zeltplatz

Bei schlechten Witterungsbedingungen verwandeln sich die Eingangsbereiche der Zeltplätze meist in einen Sumpf. Abhilfe bietet hier der Einbau eines Schotterbettes.

b.) Elektrosäulen und Beleuchtung

- Am hinteren Zeltplatz sollte eine zusätzliche Schaltmöglichkeit der Platzbeleuchtung installiert werden. So kann man vom Zeltplatz aus (vor allem im Notfall) und nicht nur vom Haus aus die Platzbeleuchtung ein- und ausschalten.
- Am unteren Zeltplatz sollte eine Platzbeleuchtung mit gleicher Schaltoption wie am hinteren Zeltplatz überlegt werden. Diese fehlt bis jetzt.
- Auch am Hartplatz / Basketballfeld fehlen Beleuchtungsmöglichkeiten und sollen nachgerüstet werden.

3. Podeste für die Zelte

Gerade in den Sommerferien folgt bei einer optimalen Auslastung des Geländes/Gebäudes eine Gruppe der nächsten. Die Rasenflächen haben kaum Zeit sich zu regenerieren. Vor allem bei Gruppen, die längere Zeit zelten wird der Rasen stark in Mitleidenschaft gezogen (Siloeffekt / Vergärung der Grünfläche). Abhilfe schafft hier die Errichtung von drei bis vier Podesten, auf denen die Zelte aufgebaut werden und so auch vor Überschwemmung bei großem Niederschlag geschützt wären.

4. Fußweg zu den Zeltplätzen

Entlang der Straße ist aus Sicherheitsgründen eine deutliche Abgrenzung zur Straße anzustreben.

Begründung: Die dort vorbeifahrenden landwirtschaftlichen Fahrzeuge werden immer größer und das Verkehrsaufkommen wächst stetig. Ein weiterer Schritt kann auch noch sein, die schon vorhandene „Verkehrsberuhigung“ zu erweitern, z. B. durch die Kennzeichnung als Spielbereich von Kindern und Jugendlichen.

Am unteren Zeltplatz ist die Treppe zugewachsen und die Holzschwellen sind morsch, eine Sanierung bzw. Erneuerung wird schon aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich.



öffentlich

5. Grundstücksfläche „Bermudadreieck“

a.) Lagerfeuerstelle

Grundsätzlich sollte nur eine Feuerstelle genutzt werden. Dies sollte sichergestellt werden.

b.) Abschließbare Pfosten/Hülsen

Durch das Anbringen abschließbarer Pfosten an der/den Geländezufahrten wäre gewährleistet, dass die Mieter das Anfahren des Geländes regeln. Ein Befahren wäre nur nach Absprache möglich.

c.) Spielplatz/Abenteuerplatz

- Die vorhandene Nestschaukel ist in die Jahre gekommen und sollte auch aus Verkehrssicherheitsgründen erneuert werden.
- Möglicherweise könnten Spielgeräte, die bisher in der Landeserstaufnahmestelle (LEA Meßstetten) eingesetzt worden sind, eine neue Verwendung im Käsenbachtal finden. Bekanntlich endet der LEA-Betrieb zum 31.12.2017.
Zu überlegen wäre, was von der LEA in Meßstetten weiter sinnvoll verwendet werden kann?

Dies würde sich anbieten, da das vorhandene Angebot an Spielgeräten auf dem Gelände in Margrethausen bei der Befragung nur mit ausreichend (Note 4) bewertet worden ist. Hierdurch könnte der Jugendzeltplatz eine kostengünstige Aufwertung erfahren.

6. Bach

Der Bachlauf auf dem Gelände könnte als Abenteuerspielplatz mitgenutzt werden. Voraussetzung wäre aber die Schaffung eines offiziellen Zugangs/ einer Treppe zum Bach.

7. Situation Hausmeister

Aktuell ist der Hausmeister über den Jugendzeltplatzverein auf 400.- € Basis angestellt. Nach Auflösung des Vereins muss über eine neue Regelung nachgedacht werden.

Mit dem Hausmeister wurde mündlich vereinbart, dass bis zur Schließung im Oktober 2017 an der bisherigen Regelung festgehalten wird. Es ist zu klären, ob überhaupt Bedarf und wenn ja in welchem Umfang besteht.



öffentlich

8. Freiwilliges Soziales Jahr bei der Kreisjugendpflege ab September 2017

Ein denkbarer Tätigkeits- und Aufgabenbereich für die Ableistung eines Freiwilligen Sozialen Jahres (FSJ) ist die Betreuung des Freizeithauses und Zeltplatzes im Käsenbachtal. Welche Aufgaben hier übernommen werden könnten, muss noch abschließend geklärt werden. Weitere Tätigkeitsbereiche einer FSJ-Stelle sind die Arbeitsbereiche der Kreisjugendpflege und der Suchtprävention sowie die Betreuung unserer mobilen Saftbar „Saftladen“.

Die bisherigen Tätigkeiten des Vereins – inklusive Hausmeister und Honorartätigkeiten, die nun durch die Landkreisverwaltung / Kreisjugendpflege organisiert und/oder bearbeitet werden müssen, sind:

- Instandhaltung der gesamten Anlage.
- Ein- und Ausweisungen von Gruppen incl. Kontrolle Reinigung
- Öffentlichkeitsarbeit

IV. Kosten und Finanzierung:

Das Sachgebiet Gebäudemanagement und Technik hat in Zusammenarbeit mit der Kreisjugendpflege die notwendigen Sanierungsarbeiten am Freizeithaus beraten und geplant. Die gesamten Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 495.000 € (siehe Anlage 1).

Im aktuellen Haushaltsplan sind 120.000 € für einen **ersten Sanierungsabschnitt** eingeplant. Zunächst sollen damit die Sanitärbereiche im Erdgeschoss, bzw. der Anbau für die Toilettenanlage realisiert werden. Die Sanierung ist für den Zeitraum Oktober 2017 bis März 2018 vorgesehen. In dieser Zeit wird das Freizeithaus i. d. R. wenig genutzt. Somit wird ist gewährleistet, dass der Betrieb nicht unnötig gestört wird.

In einem weiteren Sanierungsabschnitt 2018 ist die Renovierung, bzw. Erweiterung der Schlafräume, der Aufenthaltsräume, sowie der Anbau der Fluchttreppe vorgesehen. Hierfür sind weitere 375.000 € erforderlich, die im kommenden Haushaltsplan 2018 bereitgestellt werden sollen.

Die Baumaßnahmen im Bereich der Außenanlagen und der Zeltplätze sind in einem weiteren Abschnitt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen am Gebäude vorgesehen.



Visualisierung:

Hinterer Zeltplatz

„Bermudadreieck“

Versammlungstreppe



Basketballplatz

Unterer Zeltplatz

V. Zusammenfassung:

Nur nach erfolgter Grundsanierung und baulicher Veränderung kann eine zukunftssträchtige und attraktive Freizeitanlage vorgehalten werden, die einen deutlichen Imagegewinn für den Zollernalbkreis darstellt. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, die Nutzung von Freizeithaus und Zeltplatz neu auszurichten und in die baulichen Maßnahmen einzusteigen.