

26.08.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/211

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

**Vorübergehende Nutzung des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße als Jugendhaus**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Jugend- u. Sozialausschuss	30.09.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	25.10.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.11.2021 -							
Rat	04.11.2021 -							

### Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt, eine vorübergehende Nutzung des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße 18 als Jugendhaus zu prüfen, ebenso welche baulichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden müssen.

Parallel sind alle Voraussetzungen für die Planung eines Neubaus auf einem geeigneten Grundstück zu prüfen. Das Ergebnis ist sodann zur Beschlussfassung vorzulegen.

### Anlass und Ziele

Mit dem Haushalt 2021 sind 250.000 EUR Planungskosten eingestellt worden. Damit wurde bereits die Grundlage für die Prüfung eines neuen und verbesserten Standortes des Jugendhauses geschaffen.

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke an der Theresenstraße sowie des Großen Weg an die Hannoversche Volksbank verliert die Stadtjugendpflege mit der Fertigstellung des neuen Rathauses ihren Standort. Um eine pädagogisch zeitgemäße und zukunftsfähige Jugendarbeit in Neustadt durchführen zu können, ist es nötig einen Neubau des Jugendhauses zu prüfen.

Aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege ist eine Nutzung der Theodor-Heuss-Str. 18 nur übergangsweise umsetzbar. Für eine längerfristige Nutzung als Jugendhaus ist das Gebäude und die Umgebung (Außenanlagen/ Park) in keiner Weise geeignet. Zudem darf der Außenbereich für diese Zwecke auch nicht genutzt werden.

Um langfristig adäquate und zeitgemäße Jugendarbeit in Neustadt leisten und anbieten zu können, wird ein ansprechendes und zudem auch jeder Zeit nutzbares Außengelände benötigt.

Durch die Vorgaben der Denkmalpflege sowie der Archäologen besteht keine Möglichkeit der Umgestaltung des Außengeländes. Das Gebäude der Theodor-Heuss-Straße 18 befindet sich nicht unter Denkmalschutz, allerdings die gesamte Anlage der Kasematten des Erichsbergs sowie alle in deren Sichtachse fallende Zuwegungen und Bauten. Das äußere Erscheinungsbild darf in keiner Weise gestört werden, somit ist die Installation von Fußballtoren, Basketballkörben oder die Verdichtung des Bodens für andere Aktivitäten nicht gestattet.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Die Liegenschaft des Jugendhauses (Großer Weg 3) befindet sich derzeit noch im stadteigenen Besitz.

Das Grundstück auf dem sich das Jugendhaus befindet, soll mit dem Umzug der Verwaltung in das neue Rathaus, zusammenhängend mit den städtischen Grundstücken an der Theresenstraße, an die Hannoversche Volksbank verkauft werden. Dazu wurden bereits im Jahr 2011 vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Perspektivisch sollen die Grundstücke mit den dazugehörigen Gebäuden Ende 2023 an die Volksbank übergeben werden. Es ist geplant die Gebäude abzureißen, um ein neues Wohngebiet entstehen zu lassen. Daraus resultiert, dass bis dahin die Infrastruktur in der Theodor-Heuss-Straße 18 für die Nutzung eines temporären Jugendhauses geschaffen werden muss.

Die Nutzung des alten Rathauses wird von der Stadtjugendpflege jedoch nur bis längstens Ende 2027 angestrebt, da das Gebäude in der Theodor-Heuss-Straße nur bedingte Raumnutzungsmöglichkeiten aufweist und nur das Erdgeschoss barrierefrei ist. Zudem ist es sehr energieintensiv und ist daher als unwirtschaftlich einzustufen. In den letzten Jahrzehnten wurden immer nur Arbeiten an dem Gebäude durchgeführt, welche dazu beigetragen haben, dass der Alltagsbetrieb der Stadtverwaltung weiterhin aufrechterhalten werden konnte.

Aufgrund der aktuellen vertraglichen Vereinbarungen mit der Hannoverschen Volksbank und des baulichen Zustands des alten Rathauses, müssen zeitnah Maßnahmen für die Errichtung eines neuen Jugendhauses getroffen werden, welche den aktuellen und zukünftigen Bedarfen von Jugendarbeit gerecht werden.

Das Jugendhaus (Großer Weg 3) wird mit all seinen Angeboten im vollen Umfang positiv von den in Neustadt lebenden Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen angenommen. Aufgrund von Corona ist die Stadtjugendpflege verpflichtet alle Kontaktdaten der besuchenden zu erfassen. Aus dieser Dokumentation geht hervor, dass im vergangenen Jahr über 250 unterschiedliche junge Menschen das Haus besucht und die Angebote genutzt haben. Dazu zählen etwa 75 Stammbesucher\*innen.

Durch die regelmäßigen Umfragen, welche die Stadtjugendpflege im Rahmen der Qualitätsentwicklung in der Jugendarbeit, in der Region Hannover durchführt, ermittelt die Stadtjugendpflege in regelmäßigen Abständen die Bedürfnisse der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Um diese anfallenden Bedarfe adäquat bedienen zu können benötigt die Stadtjugendpflege in Zukunft deutlich mehr Nutzfläche und vor allem ein großzügiges und attraktives Außengelände. Damit einher geht, dass die Angebotsvielfalt ohne ein angemessenes Außengelände deutlich eingeschränkt wird.

Daher ist der Standort in der Theodor-Heuss-Straße 18 nur als Übergangslösung anzusehen. Anderenfalls kann nicht mehr gewährleistet werden, dass die Arbeit sowie die Angebote und Veranstaltungen aus pädagogischer Sicht adäquat durchgeführt werden können.

IST-Zustand Jugendhaus Großer Weg 3:

Grundstück:	1200m <sup>2</sup>
Jugendhaus (Grundfläche):	189,83m <sup>2</sup>
Nutzfläche (EG/1.OG/2.OG):	363,17m <sup>2</sup>
Jugendhaus Keller - Lager	
6 Garagen/Lager:	300m <sup>2</sup>
Parkplätze:	8
Außengelände:	1300m <sup>2</sup>
Gesamtfläche inkl. Außengelände:	2500m <sup>2</sup>

Theodor-Heuss-Straße 18:

Grundstück:	858m <sup>2</sup>
Gebäude Grundfläche:	288m <sup>2</sup>
Nutzfläche (EG/1.OG/DG):	864m <sup>2</sup>
Keller - Lager	288m <sup>2</sup>
Garagen/Lager:	0m <sup>2</sup>
Parkplätze:	8
Außengelände:	nicht anpassungsfähig für Jugendarbeit

---

Gesamtfläche inkl. Außengelände: 858m<sup>2</sup>

Das Jugendhaus (Großer Weg 3) verfügt derzeit über eine hochgerechnete Nutzfläche von 363,17m<sup>2</sup>.

Erdgeschoss 1.:

- „Offene-Tür“ - freies und offenes Angebot der Jugendpflege
- Bastel-/Werkraum
- Medienraum/Kickerraum
- Toiletten
- Küche

Obergeschoss:

- Büroräume der Mitarbeitenden der Jugendpflege (SG 521)
- Besprechungsraum
- Büroräume der Schulsozialarbeitenden (SG 523)
- Toiletten
- Lagerräume
- Teeküche

2. Obergeschoss:

- Besprechungs-/Gruppenraum
- Küche
- Lager/Büro
- Nähraum
- Mädchenraum
- Toiletten

Viele der Räumlichkeiten sind multifunktional nutzbar, über die Jahre haben sich die Mitarbeitenden damit arrangiert. Allerdings leidet die professionelle Arbeit teilweise enorm unter dieser Rahmenbedingung. Niedrigschwellige Angebote, welche spontan aus dem Tagesgeschehen entwickelt werden, sind teils nur bedingt möglich, da die Räumlichkeiten (Innen und Außenbereich) zum Teil erst hergerichtet werden müssen. Oder die Räumlichkeiten bereits durch andere Angebote blockiert sind und die Bedürfnisse der Besucher\*innen auf den Folgetag vertröstet werden müssen.

#### **Übergangslösung - altes Rathaus Theodor-Heuss-Straße 18**

Das Gebäude des alten Rathauses befindet sich an einem für Jugendarbeit relativ günstig gelegenen Standort, da es sehr Stadt nah gelegen und fußläufig gut von der Innenstadt zu erreichen ist. Die Grundfläche des Gebäudes ist größer als die des jetzigen Jugendhauses. Dementsprechend bietet es im Allgemeinen mehr Möglichkeiten für Angebote und Projektgruppen. Multifunktionale Räume, wie wir sie aktuell nutzen, würde es an diesem Standort nicht mehr geben, was die Arbeit qualitativ hochwertiger gestalten könnte. Problematisch anzusehen ist allerdings, dass zu diesem Objekt kein eigenes Außengelände gehört, was die Arbeit sowie die damit verbundene Qualität der Jugendpflege drastisch einschränkt. Ein eigenes, attraktives und permanent zugängliches Außengelände ist für die offene Kinder- und Jugendarbeit unabdingbar. Zudem besteht nicht die Möglichkeit außerhalb des Gebäudes weitere Lagermöglichkeiten zu errichten, da diese in die Sichtachse des denkmalgeschützten Erichsbergs fallen. Einfache und niedrigschwellige Angebote, wie beispielsweise Fußball spielen, Federball spielen u.v.m. wäre nicht ohne weiteres möglich, da immer erst das Material, wie Tore, Netze etc. aufgebaut werden müssten und diese nicht permanent zur Verfügung stehen. Bewegungs- und Koordinationsangebote wie beispielsweise Inliner-fahren, Skate- und Longboard fahren wären ebenfalls aufgrund des fehlenden Außengeländes nicht möglich. Im Park des Erichsberges können solche Angebote auch nicht durchgeführt werden, ebenso befindet sich keine geeignete Fläche in unmittelbarer Nähe. Zudem entspricht der Zustand des Gebäudes nicht den aktuellen technischen und baulichen Anforderungen für Jugendarbeit. Des Weiteren ist nur das Erdgeschoss barrierefrei zugänglich, es müsste beispielsweise bedacht werden, ob die Installation eines Fahrstuhles möglich wäre und aufgrund des Denkmalschutzes in Frage kommen könnte. Zudem müsste die gesamte Elektronik des Hauses überprüft und auf den Stand der Zeit gebracht werden.

#### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt und für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt. Zudem ermöglichen wir allen in Neustadt lebenden jungen Menschen den Zugang zu Bildungsformen jeglicher Art und das Kennenlernen diverser Kulturen. Auf lange Sicht wird dadurch die Lebensqualität aller in Neustadt lebenden Menschen, verschiedenster Generationen Menschen erhöht.

#### **So geht es weiter**

Der Fachdienst Soziale Arbeit/ das Sachgebiet Jugendpflege erstellt ein Raumkonzept für die Nutzung des Gebäudes Theodor-Heuss-Str. 18 als Jugendhaus.

Der Fachdienst Immobilien wird damit beauftragt, die Vorgaben aus dem Raumkonzept in Bezug auf bauliche Veränderungen und ggf. notwendige Maßnahmen zur Modernisierung zu überprüfen und die anfallenden Kosten festzustellen. Zudem wird die Option eines Neubaus durch den Fachdienst Immobilien überprüft.

Sachgebiet 521 - Jugendpflege -

