



Beschlussvorlage 2021/395	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.12.2021	öffentlich

Jugendfreizeiteinrichtung Stadt Friedberg - Raumkonzept, Standortanalyse

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des dargestellten Raumprogramms und der dargestellten Mehrfachnutzungsmöglichkeiten eine Machbarkeitsstudie durch ein externes Planungsbüro erstellen zu lassen. Außerdem sind die Fördervoraussetzungen weiter zu klären.
2. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird die Umsetzung auf folgenden Grundstücken weiter untersucht:
 - ☐ 2047/3 Standort C
 - ☐ 681 Standort E
3. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Gremium spätestens im 3. Quartal 2022 vorgestellt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



a) Fazit Raumkonzept:

Das vorliegende konzeptionelle Raumprogramm wurde inhaltlich abgestimmt mit der städtischen Jugendpflege und in konkreten Rücksprachen sowohl mit dem Bayerischen Jugendring als auch mit dem Jugendamt des Landkreises Aichach – Friedberg als tragfähiges Konzept bewertet. Einer Umsetzung der genannten Flächen wird von dieser Seite grundsätzlich zugestimmt.

b) Fazit Standortanalyse:

Die Standortanalyse der untersuchten Grundstücke ergab folgende Ergebnisse.

6 positive Bewertungen:	Standort C Standort E
5 positive Bewertungen:	Standort A Standort B Standort D
2 positive Bewertungen:	Standorte F

c) Nächste Schritte

Als nächster Schritt schließt sich entsprechend des Beschlussvorschlags der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie mit einem externen Planungsbüro an, konkretisiert auf einzelne Standorte.

Die Haushaltsmittel hierfür waren 2021 bereits eingestellt, die Hochbauverwaltung hat sich aber im Laufe der Vorarbeiten zum Projekt dazu entschieden, den ersten Schritt des Raumbedarfs und der Standortanalyse selbst durchzuführen. Dies brachte natürlich eine Kostenersparnis mit sich, darüber hinaus aber auch eine bessere Kenntnis des Projekts in der Verwaltung selbst. Mangels Mittelabfluss in diesem Kalenderjahr können die Haushaltsreste aber dadurch nicht übernommen werden. Ein Neuansatz ist daher erforderlich für 2022. Der Verwaltungsvorschlag des Baureferats für den Haushalt enthält einen entsprechenden Ansatz, auch kapazitätsmäßig ist die Betreuung des Planungsbüros bzw. die interne Zuarbeit in 2022 für dieses Projekt bereits eingeplant.

Die dargestellten Fördermöglichkeiten wären hinsichtlich der Fördergrundlagen und Fristen noch zu konkretisieren und dem Gremium im nächsten Schritt vorzustellen.

Anlagen:

1. Anlage 1 | Voruntersuchungen Jugendfreizeiteinrichtung Stadt Friedberg – Raumkonzept, Standortanalyse



Sachverhalt:

1. Projektchronik

- 07.03.2017 SOZIALAUSSCHUSS (SV Nr. 2017/075) vom 07.03.2017
Empfehlungsbeschluss Einsetzung einer Projektgruppe für das neue
Jugendkonzept
u.a. Diskussion über Entwicklungsperspektiven (Raumangebot und dezentrale
Lösungen)
- 27.04.2017 STADTRAT (SV Nr. 2017/130) vom 27.04.2017
Einsetzung der Projektgruppe Jugendkonzept
u.a. Diskussion über Entwicklungsperspektiven (Raumangebot und dezentrale
Lösungen)
- 19.04.2018 STADTRAT (SV Nr. 2018/117) vom 19.04.2018
„Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag von Bündnis 90/Die Grünen zu einer
Standortsuche für ein neues Jugendzentrum inhaltlich zu prüfen und dem
Stadtrat erneut vorzulegen.“
- 10.11.2020 STADTRAT (SV Nr. 2020/381) vom 10.11.2020
Kenntnisnahme der Ergebnisse der Jugendprojektgruppe
„Die Stadtjugendpflege wird beauftragt, eine Umfrage unter Jugendlichen in
Abstimmung mit den Jugendpflegern zu deren Freizeitverhalten und zum
Raumangebot sowie einen Workshop zur inhaltlichen Ausarbeitung dieser
Ergebnisse durchzuführen. Der Jugendrat ist zu beteiligen.“
- 11.11.2021 SOZIALAUSSCHUSS (SV Nr. 2021/373) vom 11.11.2021
Kenntnisnahme der Vorstellung der Ergebnisse der Umfrage und des Workshops

2. Gegenstand der heutigen Beschlussvorlage

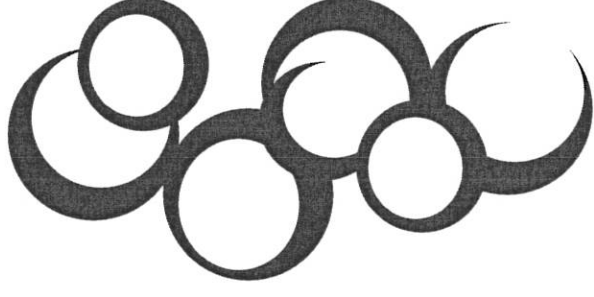
Die heutige Beschlussvorlage stellt den Auftakt für die baulichen Überlegungen zum Neubau eines Jugendzentrums dar. Dem Gremium werden die Rahmenbedingungen des Projekts durch die Hochbauverwaltung erstmals vorgestellt.

Detaillierte Ausführungen können der beigefügten Anlage 1 entnommen werden. Sie enthalten:

- Darstellung Bestand
- Raumkonzept und Raumprogramm
- Synergieeffekte durch Mehrfachnutzungen
- Standortanalyse
- Potentielle Fördergeber
- Kostenrahmen

JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG STADT FRIEDBERG

RAUMBEDARF
STANDORTANALYSE



STAND NOVEMBER 2021

BESTAND

INFORMATION BESTAND GEBÄUDE AICHACHER STRASSE 5A

- Raumangebot beengt und sanierungsbedürftig

EG

110,28 m²

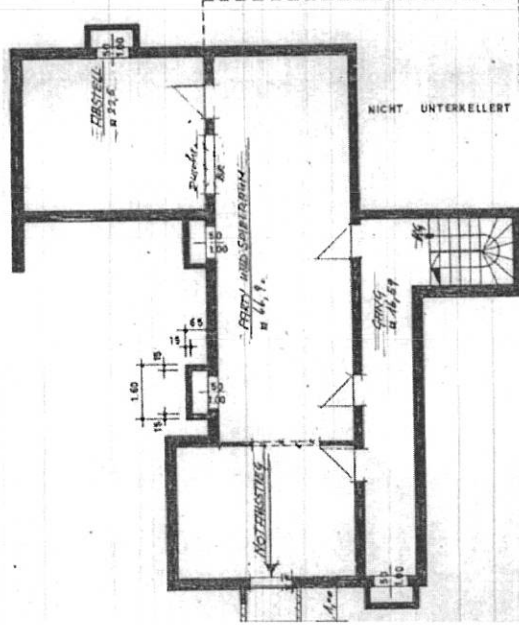
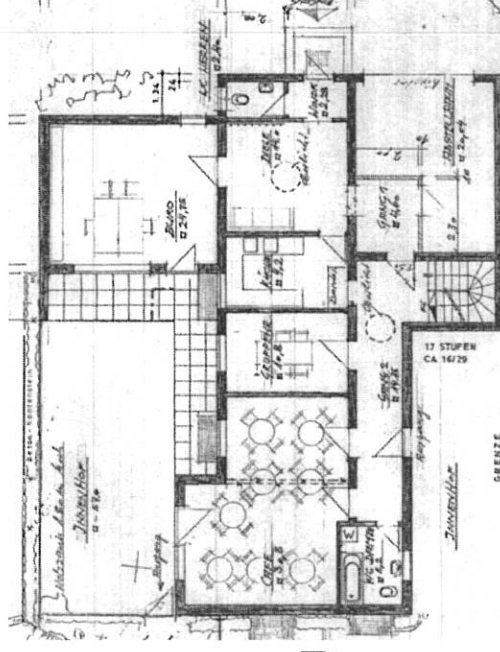
KG

105,99 m²

Gartenbereich

57,02 m²

- Sanitäreinrichtungen veraltet
- Geringe Aufenthaltsqualität der Räume



RAUMKONZEPT

FLÄCHENBEDARF ENTWURFSGRUNDLAGEN

Ermittlung des Flächenbedarfs und der Entwurfsgrundlagen durch

- Umfrage unter Jugendlichen der Stadt Friedberg zu deren Freizeitverhalten und zum Raumangebot
- Workshop zur inhaltlichen Ausarbeitung der Ergebnisse in Beteiligung des Jugendrates
- Zum Kick-Off des Projekts konkreter Raumbedarf abgestimmt mit Erstem Bürgermeister Roland Eichmann, Stadtjugendpflegerin Sabrina Rohr sowie der Vertreterin des Jugendrates Finja Kober
- Abgeglichen mit Förderrichtlinien des Bayerischen Jugend Rings
- Zusätzliche Bedarfsabstimmung mit Jugendamt Aichach Friedberg
- Prüfung durch Abt. 34 | Hochbau auf Machbarkeit und Synergien

RAUMPROGRAMM - NEUBAU

Raumgrössen zur Prüfung nach Vorgabe BJRI Musterraumprogramm für Jugendfreizeitstätten vom 16.07.2020 / Dezember 2007
Nutzung für mind. 40 Personen / Werktag
Nutzung für max. 199 Personen / Veranstaltung

Zuordnung	Raumbezeichnung	Anzahl Räume	Nutzung	Raumgröße in m² Σ
Nebenräume	Lager	2	Materiallager	30,00
	Lager	1	Stuhllager	20,00
	Waschraum	2		25,00
	WC Anlagen B – D – H	3		60,00
	Summe			135,00
Aufenthaltsflächen	Multifunktionsraum klein	1	Ruhe	25,00
		1	Atelier	25,00
		1	Musik	25,00
		1	Sport	30,00
		1	Werkstatt	30,00
		1	Spielraum	25,00
		1	Raum 10 – 13 J	25,00
		1	Raum 13 – 16 J	25,00
	Gemeinschaftsraum groß	1	Küche mit Theke / Bar	30,00
		1	Bestuhlbare Raum	80,00
Kommunikationsbereich	Foyer	1	Garderobe	30,00
	Summe			350,00
Verwaltung	Verwaltung	1	Büro Einzel	15,00
		1	Büro Doppel	20,00
		1	Besprechung	10,00
		1	Personalbereich	15,00
		2	WC-Anlage D – H	10,00
	Bürobereich street worker	1	Büro Einzel	15,00
	Summe	1	WC-Anlage P	5,00
Außenanlagen	Aufenthaltsflächen		Biotop	70,00
			Feuerstelle	40,00
			Kreativwände	
			Platzfläche	100,00
			Urban – gardening	40,00
			Ebene Grünfläche	400,00
	Stellplätze		Kfz – Stellplätze	60,00
			Radstellplätze	45,00
			Scooterstellplätze	30,00
	Lieferzone		f. Getränke, Speisen	20,00
	Lager	2	Aussengeräte, Spiele	40,00
	Lager Hausmeister	1	HM - Geräte	20,00
	Lager	1	Müll	10,00
	Summe			875,00

RAUMPROGRAMM - ERLÄUTERUNGEN

NUTZFLÄCHEN INNENBEREICH

- **Multifunktionsraum klein (8 Einheiten)**

Von Seiten des BJR und aus der Erhebung der Umfrage der Stadt Friedberg sollten für die Nutzung einer Jugendfreizeiteinrichtung möglichst Gruppenräume geschaffen werden, welche in ihrer Größe und Ausstattung eine hohe Variabilität darstellen. Mit der zugrundegelegten Nutzung durch mind. 40 Personen ergibt sich bei jeweils einer Raumnutzung von 5 Jugendlichen ein Bedarf an 8 Einheiten.

- **Gemeinschaftsraum groß**

Herzstück jeder Jugendfreizeiteinrichtung ist der zentrale Aufenthaltsbereich mit Küche, Theke und variabel nutzbarer Fläche.

- **Foyer**

Konzipiert als klassischer Eingangsbereich mit Garderoben und Informationsflächen über die Jugendfreizeiteinrichtung.

- **Verwaltung Jugendpflege I Abt. 61**

Die bestehenden notwendigen Flächen für die Jugendpfleger und die zugehörigen Personal- und Sozialräume

RAUMPROGRAMM - ERLÄUTERUNGEN

NUTZFLÄCHEN AUSSENANLAGEN

- **Biotop I urban gardening**

Als expliziter Wunsch der Jugendumfrage sollte ein naturnaher Garten mit einem Biotop geschaffen werden.

- **Feuerstelle I Kreativwände**

Für die Nutzung als klar definierte Bereiche stehen die Kreativwände und die Feuerstelle. Diese werden von den Jugendlichen im Raumprogramm der Außenanlagen favorisiert. Hier ist die Zielsetzung das Erleben der Gemeinschaft.

- **Platzfläche**

Notwendig zur multifunktionalen Nutzung im Außenbereich ist ein Platz, auf dem sowohl Bestuhlung als auch mobile Tischtennisplatten verortet werden bzw. Jahreszeiten- und Saisonabhängige Sport- und Spielangebote durchgeführt werden können.

- **Ebene Grünfläche**

Eine Wiese für Ball- und Laufspiele bzw. Zeltcamps, Projektaktionen etc. sollte neben der bepflasterten Platzfläche zur Verfügung stehen.

FLÄCHEN – NEUBAU | Angabe in m²

FLÄCHEN GEBÄUDE	575,00
VERKEHRSFLÄCHEN GEBÄUDE (zus. 35%)	201,25
FLÄCHEN GEBÄUDE GESAMT	776,25
FLÄCHEN AUSSENANLAGEN	875,00
VERKEHRSFLÄCHEN AUSSEN (zus. 20%)	175,00
FLÄCHEN AUSSENANLAGEN GESAMT	1050,00
G E S A M T	1826,25

SYNERGIEEFFEKTE

NUTZERVIELFALT | ALTERNATIVE NUTZUNG

Um eine möglichst ausgeglichen hohe Frequentierung des Gebäudes zu erlangen, ist eine hohe Nutzervielfalt aus Sicht des Baureferats sinnvoll.

Mit vielen der folgenden potentiellen Nutzungspartnern konnte bereits gesprochen werden, hier besteht grundsätzlich großes Interesse:

- Kreisjugendring | Nutzung in den Ferienzeiten
- Jugendclub Friedberg | Nutzung für bestimmte Projekte
- Schulen als Kooperationspartner für bestimmte Projekte
- Volkshochschule
- Schule für Musik

Auch eine private Anmietung für Festen und Projekte kommt in Betracht.

STANDORTANALYSE

Parameter zur Analyse

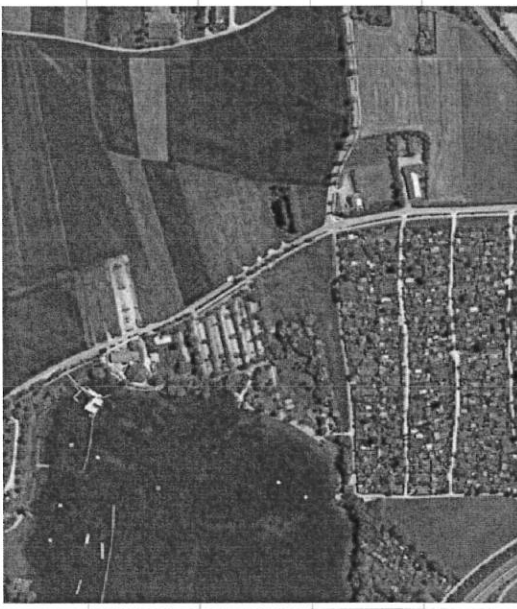
- Beschreibung der Lage | Plan
- Daten Grundstück | Größe, öffentl. Erschließung, vorhandene Bebauung
- Entfernung zu den Schuleinrichtungen
- Erreichbarkeit durch ÖPNV
- Betrachtung Immissionsschutz
- Infrastruktur allgemein | Lage zu Freizeit- und/oder Nahversorgereinrichtungen
- Baurecht (Bebauungsplanerfordernis)
- Eigentümer

STANDORT A

Grundstück		Bewertung	Lageplan Luftbild
Flurnummer	1475		
Beschreibung Lage • Ausrichtung • Besonderheit	an B 300 gelegen keine direkten Anlieger flache Topografie keine Bodendenkmäler	●	
Daten Grundstück • Fläche • Öffentliche Erschließung • Bebauung Bestand • Erschließung Sparten	2.969 m² öffentliche Erschließung über Pappelweg und Schützenstrasse keine Bestandsbebauung Ackerland verpachtet - Pachtvertrag mit jährlicher Laufzeit Stromtrasse in Pappelweg vorhanden Wasserleitung in Pappelweg / Grundstück vorhanden Kanalführung in Pappelweg vorhanden	●	
Entfernung Schuleinrichtungen	Mittelschule Friedberg: 500m Realschule Friedberg: 800 m Förderschule Friedberg: 800 m Gymnasium Friedberg: 900 m	●	
Erreichbarkeit durch ÖPNV	Bahnhof Friedberg: 900 m Volksfestplatz Friedberg: 800 m P+Ride Friedberg: 1100 m Haltestelle Augsburgsburger Strasse: 800 m	●	
Betrachtung Immission	Bestand Lärm (WMS) B300 auf das Grundstück Bestand Landschaftsschutzgebiet	●	
Infrastruktur allgemein	Nahversorger Einkaufsmöglichkeiten an Augsburgsburger Strasse: 800 m Friedberger Baggersee: 750 m	●	
Baurecht	§ 35 BauGB - kein passende Darstellung im Flächennutzungsplan Bebauungsplan erforderlich Landschaftsschutzgebiet	●	
Eigentümer Verfügbarkeit	Stadt Friedberg	●	



STANDORT B

Grundstück		Bewertung	Lageplan Luftbild
Flurnummer	1596		
Beschreibung Lage			
• Ausrichtung • Besonderheit	an Seestrasse gelegen / nahe Kegelclub flache Topografie keine Bodendenkmäler	●	
Daten Grundstück			
• Fläche • öffentliche Erschliessung • Bebauung Bestand • Erschliessung Sparten	4028 m² öffentliche Erschliessung über Pappelweg und Schützenstrasse keine Bestandsbebauung / Baumbestand vorhanden Stromtrasse in Pappelweg vorhanden Wasserleitung in Pappelweg / Grundstück vorhanden Kanalführung in Pappelweg vorhanden	●	
Entfernung Schuleinrichtungen			
	Mittelschule Friedberg: 950 m Realschule Friedberg: 1250 m Förderschule Friedberg: 1250 m Gymnasium Friedberg: 1350 m	●	
Erreichbarkeit durch ÖPNV			
	Bahnhof Friedberg: 1150 m Volksfestplatz Friedberg: 1200 m P+Ride Friedberg: 650 m Haltestelle Augsburgsburger Strasse: 350 m	●	
Betrachtung Immission	Belastung Lärm durch Nutzung für Nachbarn gering	●	
Infrastruktur allgemein	Nahversorger Einkaufsmöglichkeiten an Augsburgsburger Strasse: 350 m Friedberger Baggersee: 350 m	●	
Baurecht	Bebauungsplan vorhanden (Nr. 84_0 von 1999), wäre zu ändern: Sportanlage (Änderung für Kulturpark noch nicht abgeschlossen, betrifft anderen Teilbereich)	●	
Eigentümer	Stadt Friedberg	●	

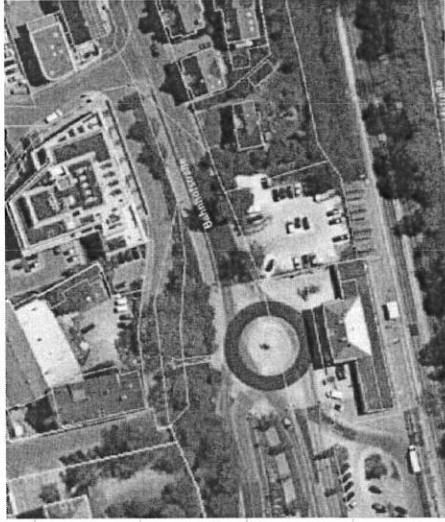
STANDORT C

Grundstück		Lageplan Luftbild	Bewertung
Flurnummer	2047/3		
Beschreibung Lage	Flurnummer 2047/3 an Afastrasse gelegen / Nahe Skaterpark nahezu flache Topografie keine Bodendenkmäler		●
Daten Grundstück	2845 m² öffentliche Erschliessung über Afastrasse Bestandsbebauung / Baumbestand vorhanden Stromtrasse in Afastrasse vorhanden Wasserleitung in Afastrasse vorhanden Kanalführung in Afastrasse vorhanden		●
Entfernung Schuleinrichtungen	Mittelschule Friedberg: 800 m Realschule Friedberg: 1300 m Förderschule Friedberg: 1250 m Gymnasium Friedberg: 1400 m		●
Erreichbarkeit durch ÖPNV	Bahnhof Friedberg: 550 m Volksfestplatz Friedberg: 1250 m P+Ride Friedberg: 900 m Haltestelle Augsburgsburger Strasse: 500 m Belastung Lärm durch Nutzung auf Nachbarn gering		●
Betrachtung Immission			●
Infrastruktur allgemein	Nahversorger Einkaufsmöglichkeiten an Augsburgsburger Strasse: 500 m Friedberger Baggersee: 1200 m		●
Bebauungsplan	Flächennutzungsplan vorhanden Bebauungsplan vorhanden (Nr. 29_0 von 2016) deckt aber Nutzung nicht dauerhaft ab, da auf 10 Jahre befristet, danach Grünfläche Flächennutzungsplan Grünfläche --> Änderung erforderlich		●
Eigentümer Verfügbarkeit	privat Veräusserungsbereitschaft grds. gegeben		●

STANDORT D

Grundstück		Bewertung	Lageplan Luftbild
Flurnummer 331/2			
Beschreibung Lage • Ausrichtung • Besonderheit	Flurnummer 331/2 an Burgwallstrasse gelegen / Nahe Stadtpark nahezu flache Topografie Bodendenkmäler zu erwarten Fläche nur für zweigeschossigen Bau ausreichend evtl. Bestandsgebäude mit Anbau NEU		
Daten Grundstück • Fläche • öffentliche Erschliessung • Bebauung Bestand • Erschliessung Sparten	1649 m ² öffentliche Erschliessung über Burgwallstrasse Bestandsbebauung / Baumbestand vorhanden Stromtrasse in Burgwallstrasse vorhanden Wasserleitung in Burgwallstrasse vorhanden Kanalführung in Burgwallstrasse vorhanden		
Entfernung Schuleinrichtungen	Mittelschule Friedberg: 150 m Realschule Friedberg: 550 m Förderschule Friedberg: 500 m Gymnasium Friedberg: 650 m		
Erreichbarkeit durch ÖPNV	Bahnhof Friedberg: 600 m Volksfestplatz Friedberg: 450 m P+Ride Friedberg: 1300 m		
Betrachtung Immission	Belastung Lärm durch Nutzung auf Nachbarn vorhanden		
Infrastruktur allgemein	Innenstadtlage Friedberger Baggersee: 1200 m		
Bebauungsplan	Flächennutzungsplan vorhanden besondere Nutzung Bebauungsplan nicht vorhanden		
Eigentümer Verfügbarkeit	Stadt Friedberg vermietet		

STANDORT E

Grundstück		Bewertung	Lageplan Luftbild
Flurnummer	681		
Beschreibung Lage			
• Ausrichtung • Besonderheit	Flurnummer 681 an Bahnhofstrasse gelegen / nahe Bahnhof abfallendes Gelände keine Bodendenkmäler zu erwarten Fläche nur für zweigeschossigen Bau ausreichend 1454 m²	●	
Daten Grundstück		●	
• Fläche • öffentliche Erschliessung • Bebauung Bestand • Erschliessung Sparten	öffentliche Erschliessung über Bahnhofstrasse Bestandsbebauung / Baumbestand vorhanden Stromtrasse in Bahnhofstrasse vorhanden Wasserleitung in Bahnhofstrasse vorhanden Kanalführung in Bahnhofstrasse vorhanden		
Entfernung Schuleinrichtungen		●	
	Mittelschule Friedberg: 450 m Realschule Friedberg: 950 m Förderschule Friedberg: 950 m Gymnasium Friedberg: 1050 m		
Erreichbarkeit durch ÖPNV		●	
	Bahnhof Friedberg: 50 m Volksfestplatz Friedberg: 950 m P+Ride Friedberg: 1500 m		
Betrachtung Immission		●	
	geringe Belastung Lärm durch Nutzung auf Nachbarn vorhanden		
Infrastruktur allgemein		●	
	Innenstadtlage Friedberger Baggersee: 1500 m		
Bebauungsplan		●	
	Baurecht nach § 34 BauGB, Einfügen voraussichtlich positiv		
Eigentümer		●	
	privat Veräusserung vorbeh. möglich		

STANDORTE F

Grundstück		Bewertung	Luftbild
Grundstücke nahe Kirche "Herrgottsruh"			
Beschreibung Lage • Ausrichtung • Besonderheit	flache Topografie Denkmalschutz Kirche Herrgottsruh - Ostansicht nicht verbaubar	●	
Daten Grundstück • Fläche • öffentliche Erschließung • Bebauung Bestand • Erschließung Sparten	öffentliche Erschließung zu klären keine Bebauung vorhanden Stromtrasse vorhanden Wasserleitung vorhanden Kanalführung vorhanden	●	
Entfernung Schuleinrichtungen	Mittelschule Friedberg: 1050 m Realschule Friedberg: 650 m Förderschule Friedberg: 650 m Gymnasium Friedberg: 650 m	●	
Erreichbarkeit durch ÖPNV	Bahnhof Friedberg: 1300 m Volksfestplatz Friedberg: 650 m P+Ride Friedberg: 2500 m	●	
Betrachtung Immission	Belastung Lärm durch Nutzung nahe Friedhof	●	
Infrastruktur allgemein	Stradrandlage Friedberger Baggersee: 2250 m	●	
Bebauungsplan	Flächennutzungsplan vorhanden Gemeinbedarf Bebauungsplan nicht vorhanden	●	
Eigentümer Verfügbarkeit	privat Veräußerung vorbeh. möglich	●	

FÖRDERKONZEPT

Folgende Programme könnten neben der hauptsächlichen Förderung durch den Bayerischen Jugendring (max. 30% Förderzuschuss zu bestimmten Nutzflächen) zusätzlich geprüft werden:

- BEG (Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude)
- Bundesprogramm für Förderung von Grün- und Erholungsanlagen (Außenanlagen)
- Stiftungen (Bayerische Landesstiftung – sozialpolitische Bauprojekte)
- Landesprogramm (Freistaat Bayern – Heimat digital)

KOSTENRAHMEN

Der Bayerische Jugendring geht in der Bewertung der Herstellkosten einer Jugendfreizeiteinrichtung von derzeit max. 4.682.- € aus.

Basierend auf den Flächen des Raumprogramms ergibt sich ein Kostenrahmen zur Umsetzung der Maßnahme wie folgt:

FLÄCHEN INDOOR	575,00		
VERKEHRSFLÄCHEN indoor (zus. 35%)	201,25		
FLÄCHEN Gebäude GESAMT	776,25	4.682 €	3.634.403 €
FLÄCHEN OUTDOOR	875,00		
VERKEHRSFLÄCHEN outdoor (zus. 20%)	175,00		
FLÄCHEN Aussenanlagen GESAMT	1050,00	733 €	770.001 €
ERSCHLIESSUNG / NK	psch.		150.000 €
HONORARE	psch.		1.090.323 €
GESAMT			5.644.726 €

Nicht inkludiert sind evtl. Kosten zum Grunderwerb der Grundstücke Standort C, Standort E oder Standort F.

Die Herstellkosten für die Erschließung sind pauschaliert.