

BESCHLUSSVORLAGE V0128/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	13.06.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	08.07.2014	Vorberatung	
Stadtrat	24.07.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Standort Jugendherberge
(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Engert)

Antrag:

1. Der Standort Zweibrücken wird als Jugendherberge aufgelassen und ein neuer Standort entwickelt, um den aktuellen Bedarf an Bettenzahl und Standards zu decken.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Betreiber Auswahlverfahren für den Betrieb der künftigen Jugendherberge auszuloben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Standort Hallenbad an der Jahnstraße weiter zu verfolgen und die für die Grundlagenermittlung erforderlichen Gutachten zu beauftragen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Gabriel Engert
Kulturreferent

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

1. Anlass und Sachstand

Am 06.06.2013 wurde von den Stadtratsfraktionen CSU und FW der Antrag gestellt, den Neubau einer Jugendherberge am Standort des alten Hallenbades zu prüfen. Der Standort „Altes Hallenbad“ wird durch den Neubau des Sportbades in absehbarer Zeit für eine Nachnutzung frei und erfüllt zahlreiche Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Jugendherberge wie Altstadtnähe, gute Erschließung, Parkplätze und die Nähe zu diversen Sportanlagen, wodurch sich Synergieeffekte erwarten lassen. Unter Berücksichtigung der bisher geprüften Standorte wurde der Prüfantrag einstimmig beschlossen.

Die bisherige Jugendherberge, die in den Festungsanlagen an der Friedhofstraße untergebracht ist, entspricht von ihrer Raumsituation und sanitären Ausstattung her nicht mehr modernen Standards. Insbesondere trägt sie nicht der Tatsache Rechnung, dass Jugendherbergen zum einen zunehmend von Familien als Übernachtungsmöglichkeit und zum anderen als beliebter Tagungsort für Schulen und Jugendgruppen genutzt werden. International gelten heute sogenannte Jugendhotels als Maßstab für Jugendherbergen. Eine Modernisierung der bisherigen Jugendherberge scheidet nach Überprüfung durch das

Hochbauamt aus, da auf Grund der vorhandenen Gebäudestruktur raumorganisatorisch, technisch und wirtschaftlich eine denkmalgerechte und gleichzeitig funktionale und zeitgemäße Jugendherbergsnutzung nicht darstellbar ist.

2. Anforderungs- und Bedarfsprofil Jugendherberge Ingolstadt

Das vom Kulturamt in einem Workshop mit dem Stadtjugendring, der ITK und dem Jugendherbergswerk erarbeitete Betriebskonzept für eine neue Jugendherberge Ingolstadt orientiert sich am modernen, dynamischen und jugendlichen Konzept der Jugendherbergen in Bayern. Zielgruppe sind international Jugendgruppen, Schulklassen, Studenten, Auszubildende und Tagungsteilnehmer, aber auch Individualgäste und Familien, die mit zeitgemäßer Architektur und innovativen inhaltlichen Konzepten angesprochen werden sollen.

Um als mittelfristiges Ziel ca. 30.000 Übernachtungen im Jahr abdecken zu können, wird vorgeschlagen, eine Jugendherberge mit 160 Betten in 50 Zwei-, Drei-, und Sechsbettzimmern zu konzipieren inklusive weiterer Funktionsräume wie Speisesaal, Seminarräumen und Freibereichen (zum Vergleich: in 2013 verbuchte die städtische Jugendherberge rund 13.000 Übernachtungen bei 80 Betten).

Das pädagogische Angebot zielt auf den engen Bezug zum Standort, auf Kultur, Natur, Sport- und Freizeitangebote ab. Weiterhin sollen regionale Identität verankert und lebendig gemacht werden und durch ansprechendes Design und Qualität wertvolle Erfahrungen während des Aufenthalts geboten werden. Aufgrund der guten Infrastruktur bietet sich eine Kultur-Jugendherberge mit besonderem Konzept und als bundesweites Leuchtturmprojekt mit Schwerpunkt auf Jugendkultur und Jugendtrendsport an. Mit seinen Sehenswürdigkeiten, den historischen Bauwerken und dem jugendkulturellen Schwerpunkt bietet sich dieses Konzept für die Ingolstädter Altstadt als Alleinstellungsmerkmal an. Es wird eine enge Zusammenarbeit mit den Ingolstädter Museen, Anbietern thematischer Stadtrundgänge und dem Jugendzentrum „Fronte 79“ angestrebt. Durch besondere Programmangebote im Bereich der Jugendkulturszene in Kombination mit einem höheren Unterbringungsstandard und Gästeservice ergeben sich weitere Anknüpfungspunkte zur Kreativwirtschaft. Denkbar wären Kooperationen mit der Technischen Hochschule, mit der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt, der Audi-Akademie und dem Hotel- und Kongresszentrum. Synergieeffekte können weiterhin erzielt werden durch die Nähe zum Freibad, zum künftigen Sportbad, zum Gelände des MTV 1881 Ingolstadt e.V., zur Saturn Arena, zum DAV Kletterzentrum, aber auch durch die Verknüpfung mit den nahe gelegenen Fahrradwegenetzen und dem Donauradwanderweg. Die Jugendherberge Ingolstadt bietet sich daher auch für eine Zertifizierung als „Bett & Bike- Jugendherberge“ vom ADFC an.

3. Betreiberkonzept

Bauherr und Eigentümer der neuen Jugendherberge soll weiterhin die Stadt Ingolstadt bleiben. Hinsichtlich des Betreiberkonzeptes wurden verschiedene Berechnungsmodelle durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass bei einem spezialisierten Betreiber durch die Nutzung von Synergieeffekten ein wirtschaftlicherer Betrieb der Jugendherberge eher möglich ist als bei einem Betrieb durch die Stadt Ingolstadt. Es ist deshalb geplant, die Betriebsführung im Rahmen einer Dienstleistungskonzession für mindestens 25 Jahre an einen erfahrenen Betreiber zu übergeben, der auch schon in der Planungs- und Bauphase beteiligt werden soll. Der Betreiber soll neben regelmäßigen Pachtzahlungen an die Stadt auch finanziell im Rahmen eines einmaligen Investitionszuschusses an der Baumaßnahme beteiligt sein. Zu diesem Zweck soll ein Auswahlverfahren auf Basis des unter Punkt 2. dargestellten Anforderungs- und Bedarfsprofils durchgeführt werden.

4. Standortwahl Altstadt

Um die Synergieeffekte aus Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen wie die geplanten Museen, die Technische Hochschule, das in Bau befindliche Sportbad, das Freibad, die Jugendeinrichtung Fronte 79 oder bestehende Infrastrukturen von ÖPNV, Fernradwandernetz und Wohnmobilstellplätzen nutzen zu können, erscheint allein ein Standort im Bereich der Altstadt in Donaunähe sinnvoll. Stadtplanerisch wird die Ansiedlung einer modernen Jugendherberge als großes Potential zur Stärkung und Aktivierung der Altstadt bewertet. Die Erschließungs- und Infrastrukturen sind weitgehend vorhanden. Zu bevorzugen ist ein Standort, der in seiner Nutzung aufgegeben wurde bzw. aufgegeben wird und der durch die Ansiedlung der Jugendherberge reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt wird, zumal unbebaute städtische Grundstücke im Altstadtbereich nicht zur Verfügung stehen.

Bereits im Jahr 2008 wurden neben der Prüfung einer Erweiterung der Jugendherberge auch die Standorte Pioniergelände und Wunderlkasematte untersucht. Gemäß der Vorstudie der Planungsgruppe DPW von 2008 wurde eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Wunderlkasematte als Jugendherberge mit circa 100 Betten unter Rücksichtnahme auf das Baudenkmal aufgezeigt. Der heute angegebene Bettenbedarf liegt jedoch bei 160 Betten, so dass die Wunderlkasematte aus heutiger Standortbewertung ausscheidet, aber auch wegen des erhöhten baulichen Aufwands.

Raumbedarf

Außenanlagen:	1500-7000 m ²
HNF+NNF:	3275 m ² (vgl. Anlage 1 Raumprogramm)
+ Verkehrsflächen (20- 25 %):	655 – 820 m ²
+ Konstruktionsfläche (20-25 %):	655 – 820 m ²
Geschossfläche gesamt:	ca. 4600 – 5000 m²
erforderliche Grundstücksgröße:	ca. 6500 m²

Standort Hallenbad

Mit dem Bau des Sportbades am Standort des Eisstadions steht das Hallenbad Mitte ab Ende 2015 für neue Entwicklungen zur Verfügung. Der Standort Hallenbad befindet sich im Glacis, am westlichen Innenstadtrand und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt und zu touristischen Sehenswürdigkeiten. Durch die Lage im Grüngürtel liegt der Standort günstig zu Freizeiteinrichtungen, wie dem geplanten Sportbad, dem bestehenden Freibad, den Sportflächen des MTV und des DRCl und dem Naherholungsgebiet Baggersee. Auch das DAV Kletterzentrum und die kulturellen Einrichtungen im südwestlichen Stadtgebiet sind gut zu erreichen und bieten neben dem Glacis wichtige Anziehungspunkte. Die Entfernung zum Omnibusbahnhof beträgt Luftlinie knappe 1000 Meter und zum Nordbahnhof circa. 1600 Meter. Sie sind fußläufig in etwa 15 bzw. 30 Minuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt Luftlinie in 2,5 km Entfernung. Über die Jahnstraße ist der Standort gut an den ÖPNV und an den Individualverkehr angebunden.

Das Grundstück Fl.Nr. 3096/160 befindet sich im Besitz der Stadt Ingolstadt. Es liegt eingebettet zwischen Hallenbad-Parkplatz im Osten und Künettegraben im Westen und ist mit ca. 8000 qm ausreichend groß für die Ansiedlung der Jugendherberge.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist davon auszugehen, dass ausweislich der Darstellung im Flächennutzungsplan und dem im Verfahren befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 121 „Glacis“ der Standort am Hallenbad durch ein entsprechendes Baurecht abgedeckt ist. Sollten sich im weiteren Planungsablauf Abweichungen ergeben, kann darauf im Verfahren reagiert werden.

Der Bereich westlich des Grundstücks ist städtebaulich und gestalterisch unbefriedigend. Hier befinden sich Container für die Unterbringung der Stadtreinigung, die Buswendeschleife mit Parkmöglichkeit für Reisebusse und der Bereich für Wohnmobile. Die Wegebeziehungen zum Künettegraben sind ebenfalls wenig attraktiv. Mit einer möglichen Umnutzung des Geländes als Jugendherberge kommt der Freiflächengestaltung damit eine besondere Bedeutung zu. Städtebaulich besteht das Potential, das Umfeld neu zu ordnen, Teilflächen zu reaktivieren und aufzuwerten und ein Stück Festungsgeschichte der Stadt Ingolstadt erlebbar zu machen. Auch die Unterbringung der Stadtreinigung ist in diesem Zuge zu untersuchen. Fußwegebeziehungen wie etwa die Verbindungen zwischen Fußgängerbrücke westl. Ringstraße über den Parkplatz zur Stadtmauer oder der Weg nördlich des Künettegrabens, der am Hallenbad endet, können aufgewertet werden. Die Wasserlage am Künettegraben ist derzeit nur bedingt zugänglich. Für die Nutzung des Künettegrabens als natürliche Eislauffläche im Winter liegen bereits Studien vor. Hieraus ergibt sich insgesamt ein erweiterter Planungsumgriff (siehe Anlagen).

Grundsätzlich bieten sich verschiedene Möglichkeiten im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Im Zeitraum November 2013 bis April 2014 wurden in einer Studienarbeit von Studenten der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Würzburg unterschiedliche Möglichkeiten untersucht. Betreut wurden die Studenten der Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen durch Prof. Dipl.- Ing. Dorothea Voitländer. Im Dezember 2013 wurden städtebauliche und bauliche Gegebenheiten sowie Anforderungen an die Jugendherberge mit den Studenten in Zusammenarbeit mit Stadtplanungsamt, Kulturamt und Stadtjugendring als Auftakt vor Ort besichtigt und erläutert. Nach dem Bearbeitungszeitraum des Semesterentwurfes bis Mitte April 2014 wurden die Arbeiten in Würzburg präsentiert, einige der Arbeiten werden im Folgesemester weiter bearbeitet. Die Arbeiten geben einen ersten Eindruck, welche Möglichkeiten sich für den Standort Hallenbad und Umfeld ergeben. Folgende Szenarien für den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz sind vorstellbar:

Szenario 1: Umnutzung Bestand

Das Gebäude wurde 1962-1964 errichtet und steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch in seiner Architektursprache charakteristisch für seine Bauzeit. Die große Spannweite der Halle von ca. 22 m wird mit Spannbetonbindern erreicht. Keller und Beckenbauten wurden aus Beton ausgeführt. Die tragenden Betonwände wurden von außen mit Schaumbeton verkleidet. Der Umkleidetrakt besteht aus einem Betonskelettbau, der mit Hochlochziegeln ausgefacht wurde. Das Dach der Umkleiden ist eine Holzkonstruktion.

Die Grundfläche des bestehenden Hallenbades von etwa 1800 qm bietet eine Bruttogeschossfläche (ohne UG) von ca. 2500 qm. Von der Kubatur her ließe sich das Raumprogramm auf dieser Fläche unterbringen. Für eine genaue Einschätzung Umsetzbarkeit sind jedoch Gutachten zur Bausubstanz erforderlich.

Szenario 2: Teilabriss und Anbau

Auch als Teilabriss und Anbau ist das Raumprogramm unterzubringen.

Szenario 3: Neubau an Stelle des jetzigen Hallenbades

Ein Baufeld am Künettegraben nimmt die vorhandenen Ausmaße des derzeitigen Hallenbadbaus auf. Das Umfeld mit Grünstruktur, Wegebeziehungen und Stellplätzen ist nur gering zu verändern

Szenario 4: Neubau an anderer Stelle im nahegelegenen Umfeld

Mit der Loslösung vom bestehenden Baufeld des Hallenbades ergibt sich die Möglichkeit, den Neubau der Jugendherberge und das Umfeld mit Grünstruktur, Wegebeziehungen und Stellplätzen neu auszurichten.

5. Planungsablauf

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung/ eines Teilabrisses sind fachliche Stellungnahme und Gutachten erforderlich, welche das Bauwerk auf eine derartige Umstrukturierung untersuchen. Diese liegen derzeit jedoch nicht vor und sind als weiterer Schritt zu prüfen. Erst mit Hilfe dieser Gutachten lassen sich die Handlungsbedarfe definieren und wirtschaftliche Berechnungen durchführen. Ebenso sind im weiteren Planungsverlauf Fördermöglichkeiten abzuklären.

Ein Neubau sollte sich als wirtschaftlich günstig und kalkulierbar darstellen. Jedoch fallen bei einer größeren Umstrukturierung der umgebenden Freianlagen auch entsprechende Investitionskosten an.

Für die Vergabe der Planungsleistungen für eine Neuplanung der Jugendherberge ist auf Grund der zu erwartenden Bausumme ein Verfahren gemäß VOF erforderlich. Um die städtebaulich, funktionell, wirtschaftlich und gestalterisch beste Lösung für eine neue Jugendherberge sowie eine breite Akzeptanz in der Öffentlichkeit für das Projekt zu erhalten, wird von der Verwaltung die Durchführung eines Planungswettbewerbes im Rahmen des VOF-Verfahrens vorgeschlagen. Angedacht ist ein nichtoffener Realisierungswettbewerb nach einem vorausgehenden offenen, EU-weiten Bewerbungsverfahren. Die Auswahlkriterien für die Teilnahme am Wettbewerb und die genaue Aufgabenstellung sind im Weiteren auf der Grundlage der noch ausstehenden Untersuchungen und Gutachten und nach erfolgter Betreiberauswahl zu entwickeln.

Anlagen:

Luftbild

Städtebauliche Ziele

Studienarbeiten