

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 4625-02

Stuttgart, 08.06.2005

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen

SPD-Gemeinderatsfraktion, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Datum

18.05.2005

Betreff

Alternativer Standort für den Jugendclub Degerloch

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Seitens der Verwaltung wurden bereits zahlreiche Objekte als Alternativstandort für den Jugendhausclub Degerloch geprüft und mussten mehrheitlich verworfen werden. Bedauerlicherweise hat der Jugendhausclub Degerloch den ihm vorgeschlagenen Alternativstandort am Güterbahnhof Cannstatt abgelehnt.

Darüber hinaus gilt nach wie vor das Angebot des Jugendhausvereins, die inhaltliche Ausrichtung des Jugendclubs in die Arbeit der Jugendhäuser aufzunehmen.

Das von den Antragstellern vorgeschlagene Objekt im Vogelsang 10 soll aus einer Reihe von Gründen nicht weiterverfolgt werden.

1. Aus planungsrechtlichen Gründen

Das für den Jugendclub vorgeschlagene Gebäude in der Zamenhofstraße (Im Vogelsang 10) steht im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Im Vogelsang-Westbahnhof 1981/1“, der dort ein einge

schränktes Gewerbegebiet festsetzt. Nach der Baunutzungsverordnung sind Anlagen für soziale Zwecke nach der Art ihrer Nutzung dort nur ausnahmsweise zulässig.

Das Gebäude selbst steht auf einer bebauungsplanmäßig festgesetzten öffentlichen (klimarelevanten) Grünanlage und innerhalb des gesetzlichen Waldabstands. Es ist durch den Bebauungsplan „weggeplant“. Bauliche Änderungen oder Änderungen der Nutzung sind danach nur unter Befreiung und befristet zulässig.

Auf der anderen Seite der Zamenhofstraße schließt sich unmittelbar ein festgesetztes Wohngebiet an, dem eine entsprechende Schutzbedürftigkeit im Hinblick auf die Wohnruhe zukommt.

2. Aus Landschafts- und Naturschutzgründen

Die Lagerplatzflächen liegen am Waldrand und am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“. Nach den Darstellungen des Flächenutzungsplanes soll eine Grünfläche/Parkanlage entstehen. Die vorhandenen baulichen Anlagen müssten daher abgerissen werden. Ein Rückbau der Lagerplatzflächen wäre aus Sicht der Naturschutzverwaltung zu begrüßen. Der angrenzende Waldhang gehört zum Naherholungsbereich rund um den Birkenkopf.

Bei Umbauarbeiten müsste besonders auf Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten und streng geschützten Arten geachtet werden.

3. Aus nachbarrechtlichen Gründen

Im Hinblick auf die berechtigten Belange der Anlieger des Wohngebietes wie des Altenheimes und aufgrund der langjährigen Erfahrungen mit dem Jugendhausclub Degerloch muss mit erheblichen Konflikten gerechnet werden. Dies selbst dann, wenn die Fensteröffnungen zur Zamenhofstraße zugemauert werden und die Begehung des Grundstücks von der Zamenhofstraße durch einen Zaun verhindert würden.

Die Anwohner haben bereits Unterschriften gegen dieses Projekt gesammelt. Es ist damit zu rechnen, dass gegen eine mögliche, auch befristete Baugenehmigung erfolgreich Rechtsmittel eingelegt werden kann.

Hinzu kommt, dass der Zugang und die Zufahrt zum Gebäude zur Zeit über eine als Lagerplatz von einer Tiefbaufirma genutzten Teilfläche erfolgt. Dies bedeutet, dass ein rechtlich abgesicherter Zugang zum Jugendclub nicht vorhanden wäre.

4. Aus baulichen Gründen

Der Gebäudeteil „Baracke Nr. 10“ ist zweigeschossig und unterkellert. Das EG hat 4 Räume und 1 Toilette, das OG 6 Räume, 1 Bad und 1 Küche (ehemals Nutzung als Wohnung). Aus dem OG erschließt sich das restliche Gesamtgebäude, Strom und Wasseranschluss sind nicht funktionsfähig. Auf dem Grundstück selbst befinden sich mehrere „historische“ Feuerwehrfahrzeuge und Lagerstätten der Firma Teerbau.

Für die Reaktivierung des Gebäudes „Im Vogelsang 10 – linker Gebäudedeflügel“ mit Nutzungsbereichen im EG und 1. DG sind **brandschutztechnische Maßnahmen** erforderlich, um das Gebäude an heutige Sicherheitsstandards anzupassen. Dies ist z.B. die Abtrennung des Untergeschosses vom EG, Einbau von Treppenwänden bzw. eine brandschutztechnische Abtrennung des Treppenraumes, Einbau eines Fensters im oberen Bereich des Treppenraums als Rauchabzug, ggf. Anbau einer Außentreppe bei einer Belegung des Dachgeschosses mit einer größeren Personenzahl, brandschutztechnische Abtrennung zum Nebengebäude.

Im Untergeschoss ist in mind. 2 Räumen je ein funktionsfähiger Notausstieg (durch den Lichtschacht) herzustellen.

Der Treppenraum ist gegen das UG und OG mit mindestens feuerhemmenden Wänden (F30 nach DIN 4102) und rauchdichten Türen (TRS nach DIN 18095) abzutrennen (Begründung: Sicherung des 1. Fluchtweges).

An der obersten Stelle des Treppenraums ist ein auf Rauch ansprechender Rauchabzug (RWA) mit Sicherheitsstromanschluss, der vom EG aus auch von Hand auslösbar ist, einzubauen.

Im DG an der Giebelwand ist ein funktionsfähiger 2. Fluchtweg ins Freie (Außentreppe) herzustellen (Begründung: die vorhandenen DG-Fenster sind als Notausstiege zu klein).

Eine abschließende Aussage über die brandschutzrelevanten Maßnahmen kann erst nach Vorlage von aktuellen Geschossplänen getroffen werden. Bei einer Nutzung des Gebäudes als Versammlungsstätte bestehen jedoch erhebliche brandschutztechnische Bedenken.

Im gesamten Gebäude ist die Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien instand zu setzen.

Die sanitären Anlagen sind zu renovieren.

Die schadhafte Decken sind instand zu setzen.

Die gesamte Dachhaut ist auf undichte Stellen zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.

Das UG darf nicht als Aufenthaltsraum (LBO) bzw. Arbeitsstätte (ArbStättVO) genutzt werden.

Für eine einfache Herrichtung des Gebäudes für eine provisorische Nutzung ist von einem groben Kostenrahmen in Höhe von ca. 200.000 bis 250.000 Euro auszugehen (ca. 210 m² Nutzfläche á ca. 1.000,00 bis 1.200,00 Euro).

Um eine genauere Kostenermittlung durchzuführen, müsste das Gebäude geräumt und ein detailliertes Raum- und Bedarfsprogramm von den Nutzern vorgelegt werden.

5. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen

Selbst wenn man die planungsrechtlichen Bestimmungen missachtet und zwingende baurechtliche Vorschriften durch Befreiungen außer Kraft zu setzen versucht, z.B. den Waldabstand, das Nachbarrecht etc, so muss aufgrund der bisherigen Erfahrungen, insbesondere in den Abend- und Nachtsstunden und am Wochenende mit erheblichen Konflikten mit dem angrenzenden Wohngebiet, dem Altenheim, aber auch mit den angrenzenden Gewerbetreibenden, die im Gewerbegebiet Hinterer Vogelsang wohnen, gerechnet werden.

Das Gebäude entzieht sich aufgrund seiner Lage weitgehend einer sozialen Kontrolle. So ist es dem Jugendamt bisher in der Regel nicht gelungen, einen handlungsberechtigten, verlässlichen Ansprechpartner zu finden. Deshalb kann nicht damit gerechnet werden, dass notwendige Auflagen, um Lärmbelästigen und Ruhestörungen zu verhindern, eingehalten werden. Es ist schlicht illusorisch zu glauben, dass das Jugendhaus jeden Abend um 22 Uhr geschlossen ist und auch am Wochenende an den Abendstunden keinerlei Aktivitäten stattfinden.

Fazit:

Auch wenn es wünschenswert erscheint, dem Jugendhausclub Degerloch eine weitere Alternative anzubieten, so stellt sich bei näherer Prüfung heraus, dass selbst bei einer Befristung der Baugenehmigung auf zwei bis drei Jahre der vorgeschlagene Standort nicht geeignet ist.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler
<Verteiler>