

Vorlage Nr.:

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **KFG/Stja**

## Weiterentwicklung des Spiel- und Aktionsparks Otto-D.

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Jugendhilfeausschuss	21.07.2021	2	X		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Jugendhilfeausschuss befürwortet die Weiterentwicklung des Spiel- und Aktionsparks des Stadtjugendausschusses e. V. und das weitere Vorgehen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Ftatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG	

## **Ergänzende Erläuterungen**

Im Anschluss an den bereits laufenden 1. Bauabschnitt sollen in einem 2. Bauabschnitt in den RVS-Hallen – begleitet durch den Stadtjugendausschuss – Räume für das Fanprojekt Karlsruhe sowie für Nutzungen der Bewegungsszene entstehen. Ermöglicht werden soll das nicht-kommerzielle Nutzungskonzept sowie die Herstellung kostengünstiger Flächen durch geringstmögliche Eingriffe in den Bestand. Die Weiterführung der Parkanlage – auch bei Erhalt der Hallen – soll durch eine entsprechende Freiraumplanung, die unter anderem einen Durchgang durch den Hallenriegel vorsieht, realisiert werden.

Voraussetzung für den Erhalt und die Sanierung der verbleibenden Hallensegmente ist ein zweites Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauemark“, welches bereits in die Wege geleitet wurde.

## **Ausgangslage**

Das ehemalige Busdepot – die sogenannten RVS-Hallen – an der Wolfartsweierer Straße 11 sind Gegenstand der Konzeption und Weiterentwicklung des Aktions- und Zirkusparks Otto-D., der für die Kinder- und Jugendarbeit des Stadtjugendausschusses eine maßgebliche Rolle spielt.

Das Gebäudeensemble besteht aus einem Verwaltungsgebäude, einem Eingangs- und Verbindungsbauwerk (Hallen 1 und 2) und den daran anschließenden Werkstatt- und Hallengebäuden.

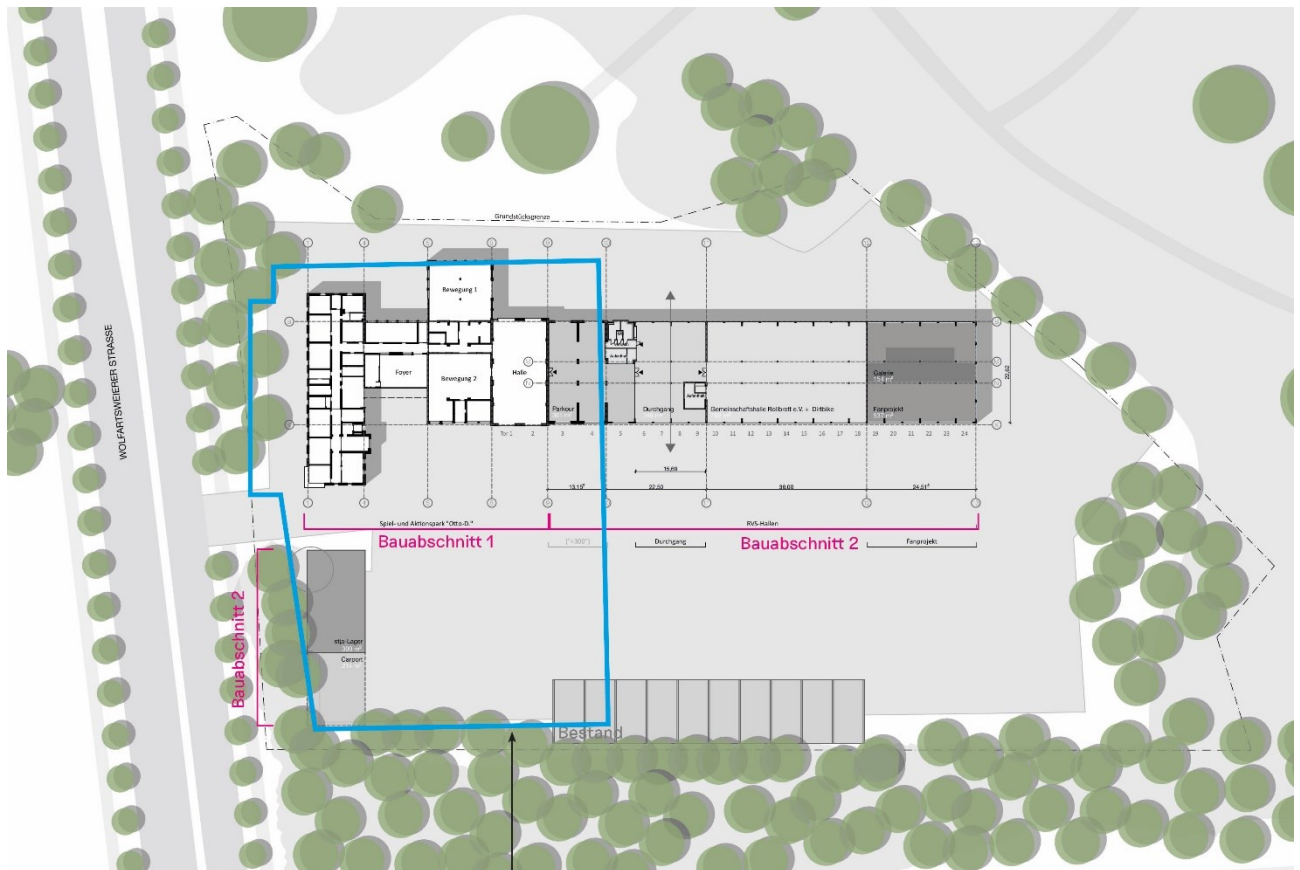
Seit Sommer 2020 befindet sich der 1. Bauabschnitt, der das Verwaltungsgebäude und die beiden angrenzenden Hallen umfasst, in Verantwortung des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) in der Ausführung. Das Verwaltungsgebäude soll nach der Sanierung dem Kinder- und Jugendzirkus Maccaroni, der Mobilen Spielaktion und verschiedenen Gruppen vor allem aus den Bewegungsszenen als Büros, Gruppenräume und kleine Werkstätten zur Verfügung stehen. Ferner sind für die Nutzung der beiden räumlich verbundenen Hallen Zirkus, Tricking und Artistik, Jonglage, Tanz und Theater vorgesehen. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts wird nach aktuellem Stand im ersten Quartal 2022 erwartet.

Die übrigen Hallenteile wurden im 1. Bauabschnitt zunächst zum Abriss freigegeben. Zunächst war vorgesehen, diese Flächen zu entsiegeln und dem Otto-Dullenkopf-Park zuzuschlagen.

Innerhalb des Projektes „Neues Fußballstadion“ wurde gemeinsam mit den Sicherheitsbehörden und dem Innenministerium festgelegt, dass ein neuer Standort des Fanprojektes so ausgewählt werden muss, dass der gemeinsame Fußweg der Fans zum Stadion von Südosten erfolgen kann, um ein Kreuzen von gegnerischen Fanströmen zu verhindern und ein konfliktarmes Betreten der Heimtribüne im Südosten zu gewährleisten. Die Karlsruher Fächer GmbH (KFG) war im Rahmen ihrer Projektentwicklungsaufgaben für die Stadt Karlsruhe in Folge seit mehreren Jahren auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für das zum Stadtjugendausschuss zugehörige Fanprojekt des KSC. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die bisherig genutzten Flächen mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> auf dem C-Areal überdies ab Mitte 2022 nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Nach einer umfangreichen Standortsuche (10 Standorte wurden überprüft) sind die RVS-Hallen als einzig realistische Möglichkeit verblieben. Die Schwierigkeit der Standortsuche bestand in erster Linie darin, einen integrierten Standort zu finden, der als offener Treff gut mit Straßenbahn und Fahrrad erreicht werden kann, wohnortnah liegt, aber nicht eine direkte Nachbarschaft von Wohnbebauung stört und planungsrechtlich mit einem beherrschbaren Aufwand umgesetzt werden kann. All diese Kriterien erfüllen die RVS-Hallen im Erweiterungsareal des Otto-Dullenkopf-Parks. Der Standort wurde für das Fanprojekt überprüft, eine Machbarkeitsstudie konnte das Potential des Ortes bestätigen und die räumlichen Gegebenheiten als grundsätzlich geeignet einstufen.

Die erste Idee war, das Fanprojekt am östlichen Ende der Hallen unterzubringen und die Hallensegmente dazwischen abzurechnen. Dies allerdings hätte ignoriert, dass sich die Jugend- und Bewegungsszene schon seit Beginn der Diskussion um die RVS-Hallen für deren vollständigen Erhalt einsetzt und seither ihren ersten Bedarf immer wieder unterstrichen hat.

Also wurde entschieden, die Unterbringung der langjährig formulierten Flächenbedarfe der sogenannten Bewegungsszene – Rollbrett e. V. (Skateboarding), Dirt Bike (Mountainbike und BMX-Sport) und Parkour (Hindernislauf) – in den restlichen Hallenteilen planerisch zu überprüfen. Die entsprechende Untersuchung hat ergeben, dass die Flächenbedarfe der Bewegungsszene hier mitabgedeckt werden könnten.



### Nutzungskonzept des Aktions- und Zirkusparks Otto-D.

Seitens des Stadtjugendausschusses wurde gemeinsam mit den Gruppierungen ein umfassendes Nutzungskonzept für den Aktions- und Zirkuspark Otto-D. erarbeitet, welches die Ziele der Kinder- und Jugendarbeit am Standort erläutert und die Nutzergruppen im Einzelnen vorstellt.

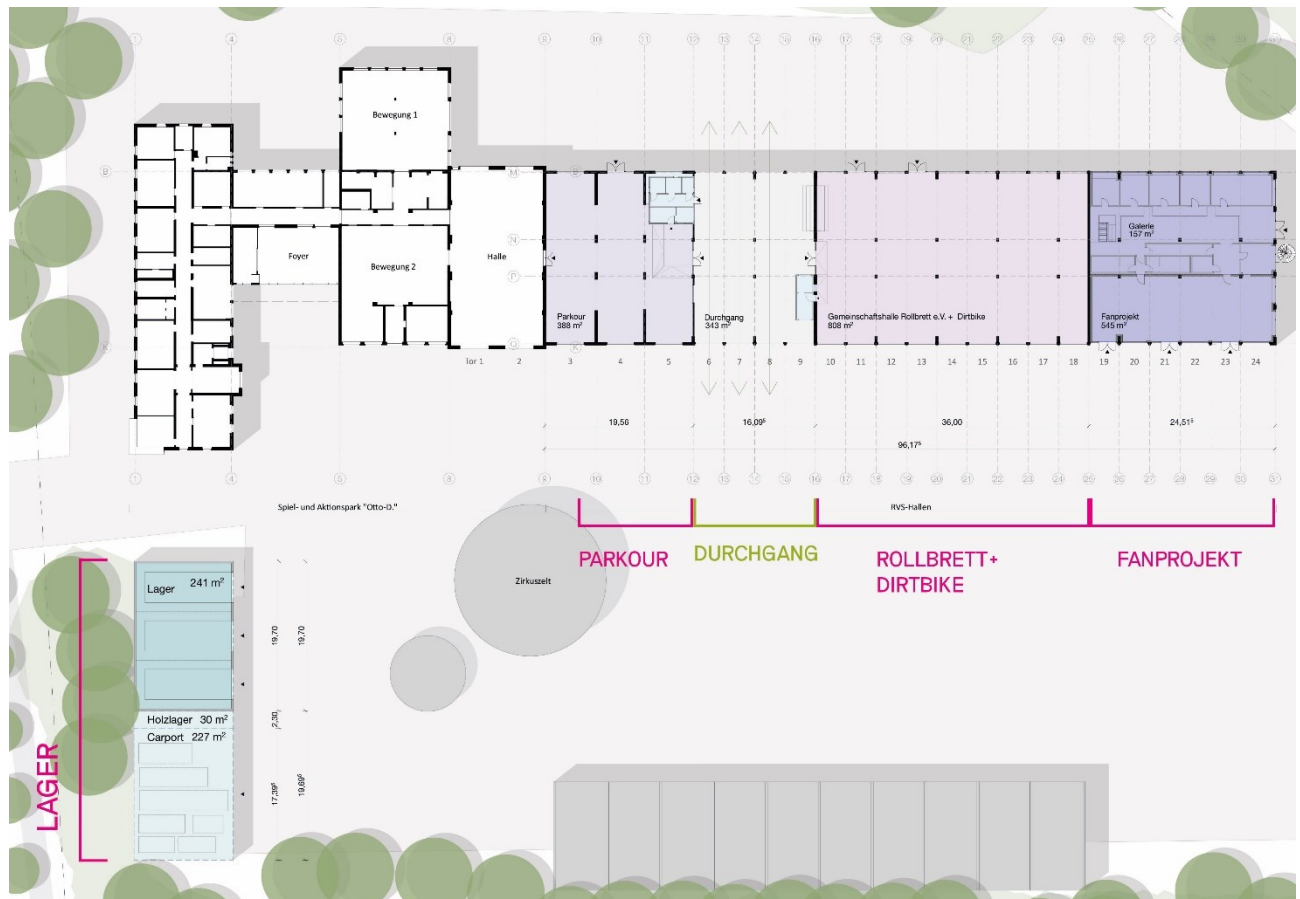
Das **Fanprojekt Karlsruhe** soll den östlichen Teil der Hallen nutzen, also am Ende des Hallenriegels untergebracht werden. Auf einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> sind unter anderem ein Großraumbüro für die Mitarbeitenden des Stadtjugendausschusses, ein Veranstaltungsbereich, eine Fläche zum Malen und Aufhängen großflächiger Transparente und für das Einüben von Choreographien sowie Lagermöglichkeiten geplant.

Der **Rollbrett e. V.**, der schon von Anfang an bei den Beteiligungsprozessen des Stadtjugendausschusses sehr aktiv beteiligt war, soll eine Halle in Größe von 900 m<sup>2</sup> erhalten. Dieser Hallenbereich wird von den Skatern und BMXlern (Dirt Bike) gemeinsam genutzt.

Für die **Parkour-Szene**, die momentan in einer Halle neben dem NCO-Club in der Karlsruher Nordstadt trainiert, die analog zum jetzigen Fanprojekt nicht erhalten werden kann, stehen circa 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Zugunsten eines großzügigen, öffentlichen Durchgangs durch den langen Gebäuderiegel wurde in Abstimmung mit dem Gartenbauamt ein bereits in früheren Planungen berücksichtigtes **StJA-Lagergebäude** mit circa 300 m<sup>2</sup> parallel zur Wolfartsweierer Straße verortet.

Dieses Projekt bietet eine verhältnismäßig einfache Lösung zur Unterstützung eines nicht-kommerziellen öffentlichen Raums, welcher der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann.



## Gebäudekonzept

Die bis 2019 als Busgaragen und Wasch- bzw. Ausbesserungsanlage genutzten Hallenbereiche wurden in den 1930er Jahren als Stahlbetonkonstruktion errichtet bzw. nach teilweiser Kriegszerstörung um 1950 wiederaufgebaut. In der Mitte der Halle verläuft ein einfach verglastes Oberlichtband, der Dachaufbau besteht aus Alu-Trapezblech mit einer geringen Dämmung.

Zwischen den äußeren Stützen sind bzw. waren Rolltore angeordnet – ein Großteil dieser Tore ist im südlichen Hallenbereich noch vorhanden. Im nördlichen Hallenbereich wurden diese teilweise durch einfach verglaste Stahlfenster auf Brüstungen ersetzt.

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner konstruktiven Bauteile in einem relativ guten Zustand und mit Blick auf die Raumzuschnitte für die vorgesehene Nutzung gut geeignet. Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine statischen Probleme im Rahmen der Umbaumaßnahmen zu erwarten, die Entsorgung der teilweise mit Schadstoffen belasteten Materialien (ehemalige Spritzkabinen etc.) bringen einen entsprechenden Umgang mit sich.



Zielvorstellung des Projektes ist ein geringstmöglicher Eingriff in den Bestand, um ein nicht-kommerzielles Nutzungskonzept zu ermöglichen und den Nutzern möglichst kostengünstige Räume zur Verfügung stellen zu können.

Die Hallen sollen künftig weitgehend als Kalthallen genutzt werden. Das bedeutet, dass im Winter lediglich eine Mindesttemperatur von 5° C gewährleistet ist. Im Bereich Parkour sowie im Durchgang sollen fertig montierte, gedämmte Container eingestellt werden, die als Aufenthalts- und Sanitärbereiche dienen. Der Durchgang ist unbeheizt.

Die Wände werden innen wie außen lediglich gereinigt, Öffnungen werden geschlossen. Das bestehende heterogene Fassadenbild bleibt weitgehend erhalten, so auch die noch funktionsfähigen Hallentore. Abgängige Torbereiche sollen mit Profilitverglasungen („Industrieglas“) gefüllt werden, an den erforderlichen Stellen werden Fenster zur Belüftung bzw. Fluchttüren eingebaut. Die zahlreichen Wartungsgruben im Fußbodenbereich werden mit Schotter gefüllt und mittels eines ungedämmten Verbundstrichs überdeckt.

Am bestehenden, einfach verglasten Oberlichtband sind lediglich Reparaturen und der Einbau einiger Öffnungsflügel zur Entlüftung und Entrauchung vorgesehen. Es wird der Erhalt bzw. die Ertüchtigung der bestehenden Dachdeckung angestrebt.

Die Elektroversorgung im Gebäude wird auf einfachem Standard (Licht und wenige Steckdosen) erneuert.

Im Fanprojekt, also im östlichen Gebäudeteil (Achsen 25–31), soll der zentrale Bereich der Halle ebenfalls ungedämmt und nur rudimentär ausgebaut werden, dieser ist für die Nutzung „Choreo und Malen“ vorgesehen. In dieser „Kaltzone“ werden ebenfalls fertige, gedämmte WC-Container eingebaut sowie eine kleine Küche.

Weiterhin wird hier mit einer Stahlkonstruktion eine zweite Ebene eingezogen. Diese erhält im Außenbereich eine Wendeltreppe als zweiten baulichen Rettungsweg.

An der nördlichen Außenwand ist vorgesehen, die erforderlichen Büros und Aufenthaltsräume als gedämmte und beheizte Holzboxen einzubauen. Der südliche Hallenbereich wird für Veranstaltungen genutzt und muss entsprechende Standards erfüllen. Die Außenbauteile sind hier zu dämmen.

Im Westen des Grundstücks, entlang an der Wolfartsweierer Straße, ist eine 5 Meter hohe Lagerhalle mit einer Grundfläche von rund 300 m<sup>2</sup> sowie ein Carport zur Unterstellung der Fahrzeuge von Stadtjugendausschuss und Mobis (Mobile Spielaktion) geplant.

Die Kostenschätzung für das Projekt steht derzeit bei einem Investitionsvolumen von 4,2 Mio. Euro brutto inkl. Baunebenkosten und Reserve für Unvorhergesehenes.

### **Freiraumkonzept**

Ein wichtiges Element ist die Weiterführung des nördlich gelegenen Parkbereiches des Otto-Dullenkopf-Parks in den südlich des Gebäuderiegels befindlichen Aktions- und Zirkuspark des Stadtjugendausschusses. Hierzu soll die Gebäudehülle auf einer Breite von etwa 16 Metern geöffnet werden und damit eine Passage zwischen den o.g. Parkbereichen geschaffen werden. In diesem Durchgang liegen die Zugänge zur Parkour-Halle und zur Gemeinschaftshalle von Skate- und Dirt Bike sowie zur gemeinsamen – auch potentiell öffentlich nutzbaren – WC-Anlage mit einer Behindertentoilette.

Zusätzlich sind bauliche Maßnahmen für Einblicke in die Bewegungshallen geplant, um die Begegnung zwischen Parkbesuchern und der Bewegungsszene zu stärken. Die Durchwegung soll zu den Öffnungs- bzw. Nutzungszeiten des Zirkusareals gegeben sein. Abends können die Tore oder Rollgitter geschlossen werden.

Die neu implementierten Freizeitangebote durch die unterschiedlichen Szenen setzen mit ihrem öffentlichen Charakter neue Akzente in der dortigen Freiraumnutzung und stellen eine Bereicherung für die Parkanlage dar.

Die Bespielung und Betreuung der Außenflächen südlich des Gebäuderiegels erfolgt durch den Stadtjugendausschuss. Seitens der Jugendlichen besteht eine sehr große Bereitschaft zur Beteiligung an der Gestaltung der Freiflächen. Der Stadtjugendausschuss arbeitet mit den Jugendlichen an einem Konzept für einen „Grünen Jugendpark“ – ein erster Workshop im Sommer 2020 stieß auf hohe Resonanz. Dies zeigt, dass die Jugendlichen nicht nur ihre szenenspezifischen Bedarfe umsetzen wollen, sondern das Gesamtprojekt betrachten und keinen Widerspruch zwischen ihren Bedürfnissen nach Bewegung, künstlerischen und sportlichen Ausdrucksmöglichkeiten und einem nachhaltigen Umgang mit dem Gebäudeensemble und den Außenflächen sehen.

Die Umsetzung der Außenanlagenplanung ist erst in einem späteren Haushalt möglich und damit nicht Bestandteil dieses Bauabschnitts, weil die Fläche südlich der Gebäudeteile bis ca. 2026 für das Aushubmaterial der Stuttgarter Straßenbebauung zwischengenutzt wird.

### **Weiteres Vorgehen**

Das Gesamtensemble befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe und damit in der Verantwortung von HGW. Basierend auf der Machbarkeitsstudie zur Unterbringung des Fanprojektes wurde die Karlsruher Fächer GmbH mit vertiefenden Planungen eines möglichen 2. Bauabschnittes beauftragt.

Zum einen bedient sich die Stadt der kurzfristig aktivierbaren Ressourcen ihrer Projektentwicklungsgesellschaft und zum anderen hat die KFG Erfahrungen mit der niedrigschwelligen Umnutzung von Altbauten wie auch mit dem Nutzer Stadtjugendausschuss über das JUBEZ am Kronenplatz.

Für die Umsetzung der Planung gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten: das Projekt wird wie der 1. Bauabschnitt im Haushalt abgebildet, oder die KFG investiert – wie an anderer Stelle – in eine Immobilie der Stadt und übernimmt die anschließende Vermietung an den Stadtjugendausschuss. Die Investitionskosten können dann über eine vom Stadtjugendausschuss zu bezahlende Miete refinanziert werden.

Für die Refinanzierung dieser Investition und die Unterhaltung des zur Diskussion stehenden Gebäudeabschnitts wären dann jährliche Erlöse von ca. 200.000,00 Euro zzgl. Bewirtschaftungskosten zu erwirtschaften.

Dafür entfällt dann die bereits jetzt an den Eigentümer der Immobilie in der Mainestraße jährlich gezahlte Miete für das Fanprojekt in Höhe von 70.000,00 Euro, ebenfalls zzgl. Bewirtschaftungskosten.

Im Falle einer grundsätzlichen Befürwortung des Projektes durch den Jugendhilfeausschuss und den Planungsausschuss wird an einer detaillierteren Planung inklusive Kostenberechnung gearbeitet und dies anschließend in den – je nach Betreiberkonzept – zuständigen gemeinderätlichen Gremien vorgestellt.

Grundlegende Voraussetzung für den Erhalt bzw. die Sanierung der verbleibenden Hallensegmente ist ein zweites Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Gottesau-/Ostauepark“, welches zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung am Beginn des Verfahrens steht.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 8. Juli 2021 wurde der aktuelle Projektstand vorgestellt und über das Änderungsverfahren beraten. Um den Zeitplan für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans beizubehalten ist vorgesehen, Ende des Jahres den Auslegungsbeschluss im Gemeinderat zu behandeln.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans soll im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen sein und damit die Baugenehmigung für das Projekt ermöglichen.



**Beschluss:**

I. Antrag an den Ausschuss

Der Jugendhilfeausschuss befürwortet die Weiterentwicklung des Spiel- und Aktionsparks des Stadtjugendausschusses e.V. und das weitere Vorgehen.

II. Kontierungsobjekt:

III. Auf die Tagesordnung der Sitzung des JHA am 21.07.2021

IV. Übersendung der Vorlage an die Mitglieder des Ausschusses

V. Kopie an SJB, GF Ausschüsse AZ: 416.334

VI. Scan mit Ergebnisvermerk an Hauptregistratur AZ: 023.111

VII. z. d. A. (Aktenzeichen)

Dez. 1		
Dez. 3	15.06.2021	Siehe Anlage m. Änderungen S. 1,6+8
Dez. 4		
Dez. 5		
Dez. 6	22.06.2021	Siehe Anlage m. Änderung S. 7
GBA	07.06.2021	Siehe Anlage m. Änderungen
HGW	28.05.2021	Siehe Anlage
SPC	08.06.2021	Siehe Anlage m. Änderungen
StK		
SJB	26.05.2021	Siehe Anlage m. Anmerkungen
StPIA	28.05.2021	Siehe Anlage m. Änderungen
TBA	27.05.2021	Siehe Anlage
StJA	25.05.2021	Siehe Anlage m. Anmerkung
KFG		
Sachbearbeitung		Barbara Rettenmaier Telefon: R 2410

Alle Änderungen Stand 24.06.2021 wurden bereits eingepflegt, erl. i.V. Abberger