



Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 28. September 2004 Nr. 5138

Jugendsekretariat

Katharinengasse 16, Sanierung der Obergeschosse und neues Raumkonzept des Jugendsekretariates

1 Liegenschaften Katharinengasse 16 und Davidstrasse 42

Das Gebäude Katharinengasse 16 – das frühere Jugendhaus – wird für das Jugendsekretariat und die Berufsberatung genutzt. Die Infothek des Jugendsekretariats und die Lehrstellenbörse der Berufsberatungsstelle wurden vor einigen Jahren in die Erdgeschoss-Räume dieses Gebäudes mit den dazu nötigen baulichen Massnahmen verlegt. Heute ist der Kanton Mieter und Betreiber der Lehrstellenbörse, welche drei Viertel der Erdgeschoss-Grundfläche einnimmt. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Büros und Räume für die Jugendkultur, nämlich ein Grafikraum, ein Fotolabor sowie ein Empfangsraum. Das 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) umfasst einen Gruppenraum und einen Videoschnittplatz.

Die Unterhaltsarbeiten für beide Geschosse beschränkten sich in den letzten Jahren auf das Nötigste. Teilweise bauten Jugendliche selbst Räume für ihre Bedürfnisse mit einfachsten Mitteln und Materialien um. Die beiden oberen Geschosse zeigen sich in einem schlechten Zustand. Sie sind einschliesslich des Daches sanierungsbedürftig. Auch entsprechen sie energetisch nicht den Vorschriften. Das Haus Katharinengasse 16 ist im Inventar der schützenswerten Bauten in die Kat. II eingeteilt und somit zu erhalten.

Im Lagerhaus an der Davidstrasse 42 wurde bis anfangs Mai 2004 das Dachgeschoss als Wohnung genutzt. Die Räume sind im unteren Standardbereich (sehr einfacher und minimaler Ausbau) für Wohnräume einzustufen. WC, Badezimmer und Küche sind als Provisorium zu betrachten. Die bisherige Mieterin ist aus der Wohnung ausgezogen. Die Wohnung steht leer. Eine Wiedervermietung der Räume zu Wohnzwecken wird wegen des Nutzungsmix im Lagerhaus und wegen der isolierten, peripheren Lage im Gebäude selbst bei einer Sanierung als äusserst schwierig beurteilt. Die bisherige Wohnung kann deshalb einer neuen Nutzung zugeführt werden.



2 Neues Raumkonzept des Jugendsekretariates

Der Ausbau der offenen Jugendarbeit mit Doppelbesetzung in den Quartiertreffpunkten mit vermehrtem Einsatz von Praktikantinnen und Praktikanten und von Zivildienstleistenden, ebenso die Ausweitung der Jugendberatung wegen der stetig wachsenden Nachfrage nach Beratungsleistungen, führt im Jugendsekretariat zu einer angespannten Raumsituation. Das Jugendsekretariat stösst bezüglich der den Mitarbeitenden zur Verfügung stehenden Büroräumen im Gebäude Schwertgasse 14 an Grenzen. Das Jugendsekretariat suchte daher nach Möglichkeiten, zusätzliche Räume für den Beratungsbereich zu gewinnen und gleichzeitig ein besseres Raumkonzept für die Jugendkultur und die Büroorganisation zu realisieren.

Im „Kat 16“ werden die Räume im 1. und 2. Obergeschoss zur Zeit von Teilen des Bereichs Jugendkultur genutzt. Wegen der notwendigen Sanierung, aber auch wegen des Wunsches, die Räume für die Jugendkultur unter einem Dach zusammen zu führen, soll dieser Bereich aus dem „Kat 16“ ausgelagert werden.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die Schwertgasse 14 Zentrum der Verwaltung bleibt mit sämtlichen Arbeitsplätzen für die Stellenleitung, für das Sekretariat, den Somerplausch und für die Quartierarbeit. Die Jugendberatung und das Online- Projekt „tschau“ werden von der Schwertgasse ins 1. Obergeschoss des „Kat 16“ verlegt. Die Jugendkultur wird im Lagerhaus an der Davidstrasse 42 zusammengefasst, dazu werden in der Dachwohnung die notwendigen Räume bezogen.

2.1 Beratungsbereich

Im Jahre 2001 konnte durch den Umzug der Infothek vom 2. Obergeschoss der Schwertgasse 14 an die Katharinengasse 16 mehr Platz für den Beratungsbereich geschaffen werden. Bereits im Jahre 2002 musste diese Dienstleistung wegen des bekannten Anstiegs der Nachfrage von 100 auf 140 Stellenprozente aufgestockt und eine zweite Mitarbeiterin angestellt werden. Gleichzeitig zog das Projekt „tschau“ in der Schwertgasse 14 ein und beanspruchte einen zusätzlichen Arbeitsplatz.

Zur Zeit teilen sich eine Beraterin und die „tschau“-Mitarbeiterin ein Büro. Die zweite Beraterin ist in einem Büro zusammen mit einer Praktikantin bzw. einem Praktikanten untergebracht. Zusätzlich steht ein separates Beratungszimmer zur Verfügung. Da Jugendliche mehrheitlich Randstunden und den Mittwochnachmittag bevorzugen, führt diese Raumsituation immer wieder zu Engpässen.



Mit der Verlegung ins 1. Obergeschoss des „Kat 16“ wird das Raumangebot verbessert, es steht ein zusätzlicher Beratungsraum zur Verfügung. Im Dachgeschoss sind Mehrfachnutzungen möglich. Dies erlaubt, mit kleinen Selbsthilfegruppen an spezifischen Themen zu arbeiten. Darüber hinaus kann wieder ein Praktikumsplatz angeboten werden.

Mit der Verlegung der Beratung ins „Kat 16“ werden im zweiten Obergeschoss der Schwertgasse 14 drei Büroräume frei. Diese werden für die Neuorganisation im Zusammenhang mit der Quartierjugendarbeit, für das Sekretariat und den „Sommerplausch“ und als geschlossener Pausenraum benötigt.

2.2 Jugendkultur

Zur Zeit verfügt der Bereich Jugendkultur über Arbeitsräume im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss des „Kat 16“ sowie über den Jugendkulturraum „flon“ im Lagerhaus Davidstrasse 42. Gemäss dem neuen Nutzungskonzept werden die Arbeitsräume der Mitarbeitenden der Jugendkultur sowie die Arbeitsplätze der Jugendlichen (Fotolabor, Grafik- und Videoarbeitsplätze) von der Katharinengasse 16 in die Dachwohnung an der Davidstrasse 42 verlegt. Das Raumangebot der Dachwohnung lässt es zu, neben der Installation der bisherigen Arbeitsplätze und Büros zusätzlich einen Aktionsraum einzurichten. Dieser steht für zeitlich befristete Aktivitäten wie z.B. die Einrichtung eines Trickfilmstudios oder für Videodurchführungen zur Verfügung. Ebenfalls ist in der Dachwohnung Platz für Besprechungen mit grösseren Gruppen oder für kleinere Veranstaltungen wie z.B. Ausstellungen oder Lesungen. Allgemein kann mit den neuen Platzverhältnissen flexibel auf neue Entwicklungen und die sich daraus ergebenden Bedürfnisse der Jugendkultur reagiert werden.

Die vermehrte Präsenz sowie die räumliche Nähe der Mitarbeitenden zum Jugendkulturraum „flon“ erlauben, die Projektberatung und Begleitung von Jugendlichen zu intensivieren. So sind in Zukunft Hilfestellungen wie z.B. die Herausgabe von Materialien, kurze Besichtigungen der Projekte oder eine spontane Nutzung des Jugendkulturraumes besser möglich. Weiter verbessert sich mit der höheren Präsenz der Kontakt zur Nachbarschaft und damit auch das Verständnis für den Jugendkulturraum. Zudem fördert die Zusammenlegung der Angebote die kombinierte Nutzung der Arbeitsräume Video/Grafik/Foto mit dem Kulturraum (beispielsweise für Video- und Fotoaufnahmen).

2.3 Quartierjugendarbeit

Der Ausbau der offenen Jugendarbeit in den Quartieren führte in den vergangenen zehn Jahren zu einer Aufstockung des Personals von drei auf acht Mitarbeitende bzw. von 240 auf 560



Stellenprozente. Zusätzlich kamen in der Quartierjugendarbeit vermehrt Praktikantinnen und Praktikanten sowie Zivildienstleistende zum Einsatz. Im gleichen Masse stieg der Bedarf an Arbeitsplätzen für die Arbeitsvor- und Nachbereitung, für Teambesprechungen und Teamsitzungen. Diese Arbeitsplätze können den Mitarbeitenden der Quartierjugendarbeit im ersten Stock der Schwertgasse 14 bereit gestellt werden. Für zukünftige Entwicklungen im Bereich Quartierarbeit sowie für Praktika bestehen im 1. Obergeschoss ein bis zwei Arbeitsplätze in Reserve.

Insgesamt bieten die neuen Raumnutzungen der verschiedenen Bereiche des Jugendsekretariates nicht nur bessere räumliche Bedingungen für die tägliche Aufgabenerfüllung, sondern bringen auch verschiedene Synergien. Zudem erleichtern sie die Führung der einzelnen Bereiche.

3 Projekt und bauliche Massnahmen

3.1 Katharinengasse 16

Um den betrieblichen Anforderungen der Jugendberatung gerecht zu werden, sind sämtliche Räume der „Kat 16“ für diese Nutzung zu sanieren. Das bedeutet, dass die Jugendlichen bzw. bei Bedarf deren Bezugspersonen von Aussen direkt über das sanierte Treppenhaus ins erste Obergeschoss mit Empfangsraum und dazugehörenden Büros gelangen können. Vom Empfangsraum aus kann dann über die bestehende Treppe das 2. Obergeschoss erreicht werden, wo neu eine Mehrfachnutzung (z.B. für begleitete Jugendgruppen, Selbsthilfegruppen, Präsentationsraum) vorgesehen ist.

Gegenüber früheren Annahmen muss die energetische Dachsanierung inkl. neuer Ziegeleindeckung mit Biberschwanz nun dringend vorgenommen werden. Die Arbeiten werden in Absprache mit der Denkmalpflege ausgeführt.

3.2 Davidstrasse 42

An der Davidstrasse 42 werden Jugendliche unter Anleitung die Maler- und Schreinerarbeiten ausführen. Kosten entstehen lediglich für das benötigte Material, sowie für die Elektroinstallationen und die PC-Arbeitsplätze.

4 Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand April 2004, ist für die baulichen Massnahmen im Gebäude Katharinengasse 16 mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:



BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	15'000.--
BKP 2	Gebäude		Fr.	365'500.--
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	77'500.--	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	83'000.--	
BKP 23	Elektroanlagen / EDV	Fr.	38'000.--	
BKP 24	Heizungsanlagen	Fr.	12'500.--	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	8'500.--	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	58'500.--	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	48'000.--	
BKP 29	Honorare	Fr.	39'500.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	8'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10% von BKP 2)		Fr.	36'500.--
Total Kosten Katharinengasse 16 (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 425'000.--
				=====

In der Investitionsplanung 2005+ff ist dafür ein Betrag von Fr. 500'000.-- vorgesehen.

Für die baulichen Massnahmen in der Davidstrasse 42 sind Aufwendungen von **Fr. 48'000.--** erforderlich. Dies ergibt für die beiden Liegenschaften einen gesamthaften Verpflichtungskredit von **Fr. 473'000.--**.

Die Liegenschaft Davidstrasse 42 ist dem Finanzvermögen zugeteilt. Die Jahresmiete für die Räume des Jugendsekretariates beträgt auf der Basis von Fr. 80.--/m² Fr. 22'240.--. Zuzüglich Heiz- und Nebenkosten etc. ergibt dies einen Bruttomietzins von Fr. 34'440.-- pro Jahr. Diese Kosten werden erstmals im Budget 2005 des Jugendsekretariats eingestellt. Die Mietzinshöhe entspricht den übrigen Mieten im Lagerhaus.

5 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Projekt Katharinengasse 16, Sanierung der Obergeschosse für das Jugendsekretariat im Kostenbetrage von Fr. 425'000.-- sowie den baulichen Massnahmen Davidstrasse 42 im Kostenbetrage von Fr. 48'000.-- wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von Fr. 473'000.-- erteilt.



Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Schibli

Beilage:
Katharinengasse 16: Situation, Grundrisse Schnitt
Davidstrasse 42, Projekt Jugendkultur: Situation, Grundriss Dachgeschoss

Konto: 62.5039.970

