

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2748/2025**
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 05.08.2025

Amt: Hochbauamt
Aktenzeichen/Telefon: 65.2.2 - EJ/RM - Nst. 0175-2612140
Verfasser/-in: Eberhard Jung (Hochbauamt)
Anne Katrin Meier (Koordinierungsstelle Soziale
Stadterneuerung)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Soziales, Wohnen und Integration		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Neubau des Jugendtreffs "Holzpalast", Paul-Schneider-Straße, 35398 Gießen
hier: Projekt-, Bau- und Finanzierungsbeschluss
Antrag des Magistrats vom 05.08.2025**

Antrag:

„1. Die Planung für den Neubau des Jugendtreffs „Holzpalast“ wird zur Kenntnis genommen.

2. Dem Neubau des „Holzpalastes“ wird gemäß der unten genannten Begründung und den angefügten Planunterlagen mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 1.367.000,00 € verteilt über die Haushaltjahre 2025 – 2027 zugestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit einer Förderquote von 66,67 % und zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 1.273.000,00 € mit Bescheid vom 28.11.2024 bewilligt wurde.“

Begründung:

Ausgangssituation und Stadtentwicklungskonzept

Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Nördliche Weststadt, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom Juni 2018, sah auf den Flächen zwischen Paul-Schneider-Straße, Wilhelm-Leuschner-Straße und Weilburger Grenze einen prominenten Standort für einen Kinder-, Jugend- und Bildungscampus vor.

Mittlerweile wurde in diesem Bereich die Kita mit Familienzentrum Westblick erbaut und ist 2024 in Betrieb gegangen, eine neue Mensa für die Ganztagsgrundschule Gießen-West einschließlich eines kleinen Veranstaltungsraumes für Aktivitäten aus dem Quartier wurde Anfang 2022 bezogen und die Sporthalle an der Grundschule saniert.

Die Sanierung und Erweiterung der Ganztagsgrundschule Gießen-West ist nahezu abgeschlossen. Auch wurden die Freiflächen der Schule bereits in weiten Teilen neugestaltet.

Im nächsten Schritt soll der Jugendtreff Holzpalast, der sich aktuell östlich der Grundschule befindet, verlagert und neu gebaut werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde bereits darauf verwiesen, dass steigende Bedarfe im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit eine Erweiterung des Holzpalastes erforderlich machen.

Der Jugendtreff in Trägerschaft des Diakonischen Werkes Gießen stellt seit 1982 eine wichtige soziale Einrichtung für Kinder und Jugendliche dar, die Arbeit ist unter dem Dach des Diakonischen Werkes konzeptionell und organisatorisch mit anderen Angeboten der Jugendarbeit und Jugendhilfe in der Gießener Weststadt verknüpft und abgestimmt. Auch wird eine enge Kooperation mit weiteren pädagogischen Einrichtungen der Weststadt gepflegt, beispielhaft sind hier Kooperationsprojekte mit der Grundschule Gießen-West und der Alexander-von-Humboldt-Schule.

Die Gießener Weststadt verfügt nunmehr seit über 35 Jahren mit dem Holzpalast und dem 1989 erbauten Wilhelm-Liebke-Haus im Leimenkauer Weg über zwei sich ergänzende Standorte für die Kinder- und Jugendarbeit in unterschiedlichen Quartieren der Gießener Weststadt.

Die Nördliche Weststadt ist der kinderreichste Stadtteil Giessens: hier ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 18 Jahren an den Einwohner:innen mit 24,7 % deutlich höher als in der Gesamtstadt (14,4%)¹.

Ebenfalls deutlich höher als in der Gesamtstadt ist der Anteil derjenigen, die Transferleistungen beziehen sowie der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Armutsrisiko. Nahezu die Hälfte (44,4%) der dort wohnhaften Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren leben in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II (zum Vergleich: Gesamtstadt 25,9 %).² Auch liegt die Zahl der angezeigten Kindeswohlgefährdungen über dem Durchschnitt der Stadt Gießen und ist in der Gießener Weststadt von 2023 auf 2024 um ca. 20% angestiegen (Vergleich Gesamtstadt + ca. 10%).

Damit kommt nicht nur den Bildungseinrichtungen in der Gießener Weststadt, sondern auch der Kinder- und Jugendarbeit eine besondere Bedeutung zu im Hinblick auf die Schaffung von

¹ Quelle: Daten aus Sozialraummonitoring Nördliche Weststadt 2023

² ebd.

gesellschaftlichen Teilhabemöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen und der Verbesserung von Bildungschancen.

Der Neubau des Jugendtreffs Holzpalast wird auch aus der Perspektive des öffentlichen Jugendhilfeträgers ausdrücklich befürwortet. Angesichts der Sozialstruktur der Weststadt (Familien mit z. T. mehreren Kindern, hoher Anteil alleinerziehender Mütter, hohe Armutsrisiken) sollte auch zukünftig insbesondere in die familiennahe Präventionsarbeit investiert und ein Raum für Kinder- und Jugendliche geschaffen werden, der sozialen Zusammenhalt sowie Schutz bietet und positive Lebensbedingungen für junge Menschen und Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt schafft bzw. erhält.

In der Stellungnahme der Jugendhilfeplanung / des Jugendamtes der Universitätsstadt Gießen zum Bauvorhaben heißt es: „Netzwerkstrukturen können durch passgenaue Angebote in belasteten Familien Stabilisierung bieten und zur Verbesserung der eigenen Sozial- und Handlungskompetenzen beitragen. Der niedrigschwellige Zugang zu den Hilfsangeboten eines Kinder- und Jugendzentrums sowie die Gender- und Kultursensibilität sind in diesem Zusammenhang besonders förderlich tragfähige Beziehungen zu den jungen Bewohner:innen des Stadtteils aufzubauen.“

Kita mit Familienzentrum, Ganztagsgrundschule und Jugendtreff bilden somit auf dem Kinder-, Jugend- und Bildungscampus einen Verbund in enger Nachbarschaft und mit vielfältigen Kooperationsbezügen etwa zum Quartiersmanagement, zu Beratungsangeboten des Diakonischen Werkes etc.

Das Vorhaben „Neubau des Jugendtreffs Holzpalast“ ermöglicht damit nicht nur die Stärkung und Weiterentwicklung der sozialraumbezogenen Kinder- und Jugendarbeit in der Nördlichen Weststadt, sondern ist Teil einer Gesamtkonzeption, die frühkindliche Bildung und Erziehung, schulische Bildung und Jugendförderung umfasst.

Städtebauliche Neustrukturierung

Befand sich die Grundschule Gießen-West über lange Zeit abseits gelegen am nördlichen Rand der Weststadt, hat sich die Lage in den letzten zehn Jahren signifikant verändert. In unmittelbarer Nähe zu Schule und Jugendtreff sind Einfamilienhaus-Siedlungen entstanden und im Dreieck zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und Weilburger Grenze wurde die Kita Westblick mit attraktivem Außengelände gebaut. Nördlich der Weilburger Grenze ist ein neues Gewerbegebiet in Planung.

Im Rahmen dieser Neuordnung soll der Standort des Jugendtreffs auf die Fläche (süd)westlich der Grundschule bzw. der Sporthalle verlagert werden.

Dies folgt im Wesentlichen drei Begründungen:

- Eine Erweiterung am jetzigen Standort ist aufgrund der begrenzten Fläche zwischen Wohnbebauung und Kita nur unter der Bedingung möglich, dass dann für den Jugendtreff um das Gebäude herum keine Freiflächen mehr zur Verfügung stünden, bzw. die Aufenthaltsbereiche am Jugendtreff unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzen.

- Der Jugendtreff wurde Anfang der 1980er Jahre in recht schlichter Bauweise errichtet und ist mittlerweile stark sanierungsbedürftig. Dies ist aus heutiger Perspektive auch vor dem Hintergrund aktueller energetischer Anforderungen nicht wirtschaftlich darstellbar. Das gilt auch für den im Jahr 2011 erfolgten Anbau.
- Eine Verlagerung des Jugendtreffs auf die Fläche (süd)westlich der Grundschule ermöglicht auch zukünftig enge Kooperationen mit der Schule, aber auch in Teilen die gemeinsame Nutzung von Freiflächen.

Die Verortung des Jugendtreffs an dieser Stelle erfolgte nach Abstimmungsgesprächen zwischen Stadtplanungsamt, Jugendamt, Hochbauamt, Gartenamt, dem Diakonischen Werk als Träger der Einrichtung und der Schulleitung der Grundschule unter Federführung der Koordinierungsstelle Soziale Stadterneuerung.

Konzeption der Kinder- und Jugendarbeit im Jugendtreff „Holzpalast“ und zukünftige Entwicklungen

Die in der Nördlichen Weststadt angesiedelte Kinder- und Jugendarbeit bietet Kindern und Jugendlichen

- einen Ort der Begegnung mit Gleichaltrigen,
- offene und vielfältige Freizeitangebote,
- projektbezogene Gruppenangebote,
- Ferienaktionen,
- Unterstützung und Beratung durch Sozialpädagog:innen,
- unterstützende Lernzeiten in Kooperation mit den Stadtteilschulen,
- bewegungsorientierte und erlebnispädagogische Aktivitäten und Ausflüge.

Sie richtet sich aktuell an Kinder und Jugendliche im Alter zwischen acht und sechzehn Jahren, die ganz überwiegend in der Nördlichen Weststadt wohnen.

Durch die aktive Beteiligung der Kinder und Jugendlichen bei der inhaltlichen und organisatorischen Gestaltung des Angebotes und regelmäßige Evaluationsprozesse ist gewährleistet, dass die Arbeit bedarfsorientiert, lebensweltbezogen und sozialraumorientiert ausgerichtet ist und aktuellen Veränderungen immer wieder konzeptionell entsprochen wird.

Dabei spielen sowohl geschlechts- und altersübergreifende als auch spezifische Angebote eine Rolle.

In den letzten Jahren haben medienpädagogische Projekte sowie Angebote im Bereich Gesundheit, Ernährung und Kochen an Bedeutung gewonnen.

Die Auslastung der Angebote im Jugendtreff ist ausnahmslos hoch, bei offenen Angeboten sind in der Regel zwischen 22 und 28 Kinder und Jugendliche anwesend, bei Gruppenangeboten muss aktuell mit Wartelisten gearbeitet werden. Hier zeigt sich, dass die bisherigen Räume unabhängig von ihren Funktionszuschreibungen an Grenzen kommen.

Vor diesem Hintergrund sieht der Neubau des Jugendtreffs Räume mit unterschiedlichen Funktionen vor, insbesondere einen Multifunktionsraum, der als offener Treff, aber etwa auch für bewegungsorientierte Angebote genutzt werden kann, zwei Gruppenräume (davon einer mit

Küchenzeile), in denen projektbezogen gearbeitet werden kann, sowie ein Raum, der für unterschiedliche Medienprojekte ausgestattet ist.

Mit diesem Raumangebot kann die Kinder- und Jugendarbeit in der Nördlichen Weststadt bedarfsgemäß ausgebaut und weiterentwickelt werden. Das Gebäude soll zudem potentiell die Möglichkeit bieten, in einem Teil temporär einen selbstverwalteten Begegnungsort zu öffnen.

Beteiligung der Kinder und Jugendlichen im Planungsprozess

In der Kinder- und Jugendarbeit sind altersgemäße und wirksame Beteiligungsprozesse von hoher Bedeutung,

- um Planungen zielgruppen- und bedarfsgemäß aufzustellen,
- um Beziehungen zu stärken und Identifikationspunkte im eigenen Quartier zu schaffen,
- um Transparenz für demokratische Prozesse zu vermitteln, die eigene Selbstwirksamkeit zu erfahren und Aushandlungsprozesse zu erproben.

Vor diesem Hintergrund soll es für die Angebots-, Einrichtungs- und Umfeldgestaltung des Jugendtreffs einen Beteiligungsprozess geben, in dem unterschiedliche Gruppen in einem moderierten Prozess über Exkursionen zu neuen Ideen kommen, Bausteine entwickeln und in Workshops Verständigungen über mögliche Ergebnisse herbeiführen.

Neubau des Holzpalastes

Architektonische, baukonstruktive und funktionale Überlegungen

Der Jugendtreff West wurde im Jahr 1981 als Holzständerbau mit brauner Brettfassade und Satteldach mit Wellplattendeckung („Holzpalast“) in einfacher Bauart ohne energetischen Standard und Berücksichtigung des Hochwasserschutzes auf grüner Wiese errichtet. Ein Anbau mit Flachdach in ähnlich schlichter Bauweise erfolgte im Jahr 2011.

Das Gebäude soll abgebrochen werden, da es stark sanierungsbedürftig ist und den Anforderungen an die Kinder- und Jugendarbeit in diesem Stadtteil nicht mehr entspricht.

Der geplante Neubau des Jugendtreffs am neuen Standort südwestlich der Sporthalle GGW ermöglicht die unmittelbare Synergie von Jugendarbeit und Schule durch die in Teilen gemeinsame Nutzung der angrenzenden Freiflächen.

Die bestehende Infrastruktur (Abwasser, Elektrozuleitung) der errichteten Interimsschule (Containeranlagen) kann für den Bedarf des Jugendtreffs sehr gut genutzt werden.

Um die Bauzeit und damit Störungen im (Außen-) Schulsportbetrieb möglichst gering zu halten ist es zielführend, das Bauvorhaben bevorzugt in Modulbau- bzw. Systembauweise mit hohem Vorfertigungsgrad zu errichten.

Geplant ist, ein freistehendes, eingeschossiges Gebäude mit extensiv begrüntem Flachdach und überwiegend als Holzbau zu errichten.

Wichtige architektonische Motive sind Übersichtlichkeit, Offenheit, Flexibilität und Räume, die unterschiedlichen Funktionen entsprechen. Ein Gruppenraum und der Bewegungsraum sollen

verbunden und so für größere Veranstaltungen und Aktivitäten genutzt werden können. Ein Gruppenraum einschließlich Sanitäranlagen soll potentiell separat und unabhängig von Regelöffnungszeiten für eine selbstverwaltete Öffnung nutzbar sein. Ein Raum soll als Medienraum ausgestattet werden.

Energetisches Konzept und Nachhaltigkeit

Das Gebäude wird nach gültiger EnEV geplant, mit dem Ziel Effizienzhaus 40. Die Bauweise soll sich an den Kriterien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) orientieren. Der Aufbau einer PV-Anlage ist möglich.

Flächen und Rauminhalt

Das Baufeld von ca. 27,00 m x 17,00 m ist auf der derzeitigen Standfläche des südlichen Teils der Interimsschule der GGW (Containeranlage A) verortet.

Gemäß Raumbedarf und Raumprogramm werden

1 Büro mit ca. 30,00 m²

2 Gruppenräume mit je ca. 45,00 m²

1 Bewegungsraum mit ca. 60,00 m²

1 Medienraum mit ca. 29,00 m²

sowie die erforderlichen Nebenräume (Sanitäranlagen, Lagerraum, Putzmittelraum, Hausanschlussraum und Verkehrsflächen) sind mit ca. 110,00 m² in der Planung vorgesehen.

Brutto-Grundfläche BGF

Erdgeschoss = ca. 367,00 m²

Brutto-Rauminhalt BRI = ca. 1.350,00 m³

Kosten, Finanzierung und Bauzeiten

Kostenschätzung (brutto)

Kostengruppe 200 Herrichten u. Erschließen = 51.500,00 €

Kostengruppe 300 Bauwerk – Baukonstruktionen = 743.800,00 €

Kostengruppe 400 Bauwerk - Technische Anlagen = 241.700,00 €

Kostengruppe 500 Außenanlage (Verkehrswege) = 75.000,00 €

Kostengruppe 600 Einrichtung = 20.000,00 €

Kostengruppe 700 Baunebenkosten = 235.000,00 €

Baukosten **1.367.000,00 €**

Als Gesamtkosten für die Maßnahme / das Bauvorhaben „Neubau Jugendtreff Holzpalast“ wird mit einem Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von **1.367.000 Euro** geplant.

Für die Mittelbereitstellung sind bisher im Haushalt 2025 veranschlagt:

2025	50.000 €
2027 (VE)	300.000 €

Gesamtsumme: 350.000 Euro

Zum Zeitpunkt des Beschlusses ist der Gesamtinvestitionsbedarf der hiesigen Maßnahme lediglich im Umfang von 350 T€ abgebildet.

Für den Haushaltsplan ist jedoch der Gesamtinvestitionsbedarf zu veranschlagen. Hierzu soll die Aufteilung der investiven Mittel, ausgehend der Projektplanung wie folgt im Haushalt abgebildet werden:

Investitionsnr. 652025005 Neubau Jugendtreff Holzpalast Weststadt

2025	50.000 €
2026	658.500 €
2027	658.500 €

Gesamtsumme: 1.367.000 Euro

Ausgehend der bereits im Haushalt 2025 veranschlagten Mittel in Höhe von 350 T€ sind in der Haushaltsplanung 2026 noch Mittel im Umfang von 1.017.000 € neu zu veranschlagen.

Für die hiesige Maßnahme wurde über das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ eine Förderung beantragt. Als förderfähig angerechnet werden mit Bescheid vom 28.11.2024 Kosten in einem Umfang von 1.273.000 €, sodass ausgehend der Förderquote von 66,67 % mit einer Förderung in Höhe von rd. 848.709 € gerechnet werden kann. Diese teilt sich wie folgt auf:

	2026	2027
Zu erwartende Förderung	424.354,55 €	424.354,55 €

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Grundriss, Schnitt, Ansicht
Anlage 3 Kostenschätzung
Anlage 4 Folgekostenberechnung

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- ☐ beschlossen
- ☐ ergänzt/geändert beschlossen
- ☐ abgelehnt
- ☐ zur Kenntnis genommen
- ☐ zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift