

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/30 / Fachdienst 6/30 - Bauaufsicht

Sitzungsvorlage

Datum: 20.04.2011

Drucksache Nr.: **11/0209**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Jugendhilfeausschuss / Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	17.05.2011	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorstellung der Planungsvarianten Machbarkeitsstudie Sanierung / Neubau Jugendzentrum Mülldorf

Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss und der Jugendhilfeausschuss nehmen die Machbarkeitsstudie Sanierung /Neubau Jugendzentrum zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Für das städtische Gebäude Jugendzentrum Bonner Straße 104 ist durch das Büro Heske Hochgürtel Lohse eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf eine Sanierung bzw. einen Neubau erstellt worden. Die Studie mit Planungsstand 07.07.2010 wurde durch den Fachbereich Gebäudemanagement in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule beauftragt. Anlass ist der im Gebäude in den vergangenen Jahren entstandene Sanierungsstau und die erheblichen Nutzungseinschränkungen auf Grund einer brandschutztechnischen Stellungnahme des städtischen Fachingenieurs. Zudem besteht bei einer Neu- bzw. Umplanung die Option, inhaltliche Synergien zu nutzen und erforderliche Mehrfachnutzungen von Räumen und Funktionen zu ermöglichen. Zuvor hatte das o. g. Büro bereits am 26.02.2009 für den Verein zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtungen in Sankt Augustin e.V. eine gutachterliche Stellungnahme zur Neueinrichtung eines Kinder-, Jugend-, Familien und Kulturzentrums erstellt, die der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurde. Grundlage beider Studien sind Raumkonzepte bzw. Raumanforderungsprofile, die unter Beteiligung der augenblicklichen Nutzer des Gebäudes erarbeitet wurden. Am 21.01.2011 fand vor Ort ein Besichtigungstermin für die Vertreter der im Rat vertretenen Fraktionen im Jugendhilfeausschuss und im Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss unter Beteiligung der Fachbereiche 9 und 5 und des Gutachters Herr Hochgürtel statt. Die Vertreter der freien Träger im Jugendhilfeausschuss erhielten am 04.05.2011 Gelegenheit zur Ortsbegehung.

Zur Situationsbeschreibung gehört, das gesamte Gebäude mit seinen zwei Gebäudeteilen

und den Verbindungstrakt in die Betrachtung einzubeziehen. Als Anlage 1 sind Raumpläne zur besseren Zuordnung der nachfolgenden Ausführungen beigelegt.

1. Sanierungserfordernisse und Brandschutzproblematik

Sanierungserfordernisse:

Aufgrund der Grundsatzentscheidung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie wurde bisher durch den Fachbereich Gebäudemanagement keine Kostenermittlung für eine evtl. Sanierung des Objektes durchgeführt.

Gleichwohl wurde durch den Fachbereich Gebäudemanagement die Höhe der Betriebskosten aus dem Jahr 2010 ermittelt. Hier stehen Kosten in Höhe von 62.821,17 € zu Buche (siehe Anlage 2).

Eine Sanierung des Gebäudes auf den aktuellen Stand der bauphysikalischen Möglichkeiten lässt eine Senkung der jährlichen Betriebskosten erwarten.

Brandschutzproblematik:

Eine im Jahr 2009 stattgefundenen Begehung mit einer Brandschutzsachverständigen führte zu dem Ergebnis, dass aus deren Sicht die Problematik lösbar erscheint; sich jedoch in Bezug auf evtl. wirtschaftliche Überlegungen zum Gesamtzustand des Gebäudes als nur sehr bedingt sinnvoll darstellt.

Derzeit besteht nachfolgend genannte Brandschutzproblematik, die dringend zu beseitigen ist:

- Dachgeschoss des Altbaus

Der 1. Rettungsweg ist nicht gesichert, da die Bauteile Decke, Treppe, Wände im bzw. zum Dachgeschoss über keine Brandschutzqualität verfügen. Die Nutzung des Dachgeschosses im Altbau wurde umgehend eingestellt.

- OG des Altbaus

Hier ist seit Kurzem nur der 1. Rettungsweg gesichert. Eine Nutzung des Seminarraumes für Kurse der VHS ist mit erwachsenen Teilnehmern möglich, da eine Evakuierung durch Rettungskräfte nur in Form von Anleitern am vorhandenen Fenster durchführbar ist. Ein gesicherter baulicher 2. Rettungsweg (z. B. zur Durchführung von Veranstaltungen mit Minderjährigen) ist nicht vorhanden.

Im Rahmen der insgesamt festgestellten Brandschutzmängel wurden durch den Fachbereich Gebäudemanagement bereits einige Arbeiten in Auftrag gegeben bzw. abgeschlossen. Hierbei handelt es sich insbesondere um:

- festgestellte Brandlasten in den Treppenräumen wurden entfernt
- vorhandene Türen im Treppenraum und den Fluren wurden durch Rauchschutztüren ersetzt bzw. dicht- und selbstschließend hergestellt

- die Abtrennung des Altbautraktes im 1. OG zum notwendigen Treppenraum wurde ertüchtigt

Seitens der hiesigen Bauaufsicht können die Auswirkungen der ausgesprochenen Nutzungseinschränkungen auf die konzeptionelle Grundlage der Jugendarbeit nicht beurteilt werden.

2. Raumnutzung und Flächenbedarf

Das Gebäude an der Bonner Straße 104 beherbergte ehemals das Amt Menden und wurde 1978 zum ersten städtischen Jugendzentrum umgebaut. Es war damit eine der ersten offenen Jugendeinrichtungen im Rhein-Sieg-Kreis. In beiden Gebäudeteilen gab es damals vielfältige Freizeit- und Betreuungsangebote in entsprechend ausgestatteten Funktionsräumen (insgesamt 27 nutzbare Räume):

Holzwerkstatt, Metallwerkstatt, Malschule, Fotolabor, Film- und Videoraum, Diskothek, Teestube, Cafeteria mit Billardtisch, Küche Tischtennisraum, Kicker im Foyer, Büros und Lager Räume. Im Folgenden wird die augenblickliche seit Anfang 2008 im Wesentlichen unveränderte Situation dargestellt.

Altbau

Im 2. OG war früher die städtische Kinder- und Jugendmalschule untergebracht, später das Kreativangebot Buntspecht des Karren e.V. Dieses Geschoss ist seit Ende 2007 gesperrt.

Im 1. OG befinden sich ein sog. Seminarraum, der für Gruppen in der Jugendarbeit (u. a. Jugendstadtrat, Kinderrat) und für Kurse der VHS genutzt wird, ein weiterer Gruppenraum und ein Büro. Die Nutzung ist empfindlich eingeschränkt. Für die städtischen Ferienspielangebote und andere offenen Gruppenangebote ist dieser gesamte Trakt nicht mehr nutzbar.

Im Erdgeschoss sind heute die Geschäftsstelle und die Betreuungsräume des Deutschen Kinderschutzbundes Ortsverband Sankt Augustin untergebracht. Zuvor befand sich dort ein eingruppiger städtischer Kindergarten. Dieser ehemals zum Jugendzentrum zugehörige Erdgeschosstrakt ist seitdem von diesem abgeschottet und separat zugänglich.

Verbindungstrakt mit Treppenhaus

Hier standen im Erdgeschoss ehemals die Kicker und befand sich eine gemütliche Sitzecke. Im Foyer im 1. OG konnte man Tischtennis spielen. Im Sommer während der Ferienspielaktionen wurde hier das Mittagessen eingenommen. All diese Nutzungen sind aus brandchutztechnischen Gründen heute untersagt. Zwangsläufig wirkt das Jugendzentrum deshalb von der Bonner Straße aus gesehen immer ungenutzt.

Rechter Gebäudetrakt (von der Bonner Straße aus)

Im 2. OG befinden sich heute zwei Räume des Stadtjugendrings, ein Lager Raum(Medienpool) und der Töpferraum. Der vorhandene Brennofen kann aus Sicherheitsgründen nicht genutzt werden. Im bis kürzlich durch die Lebenshilfe für Spielgruppen genutzten Raum findet aktuelle ein zweiter VHS-Kurs statt.

Im 1. OG befinden sich die Geschäftsstelle des Vereins zur Förderung der städtischen Jugendeinrichtungen mit zwei Räumen und eine kleine Teeküche. Die bis 2007 noch intensiv

genutzte voll ausgestattete Diskothek ist für derartige Veranstaltungen aufgrund der konzeptionellen Vorgaben und der tatsächlichen Praxis nicht mehr möglich. Bei einer Discoveranstaltung besuchen in der Regel mehr als 250 Personen die betreffende Fläche. Zwangsläufig müsste dann das Foyer im 1. OG als Aufenthaltsfläche einbezogen werden. Eine komplette Nutzungsuntersagung des Discoraumes für andere Zwecke wurde durch die hiesige Bauaufsicht nicht ausgesprochen. Eine Nutzung ist nur unter Berücksichtigung von Auflagen bauaufsichtlich möglich. Aktuell sind dort der Billardtisch und andere einen größeren Raum einnehmende Spielgeräte dort untergebracht, die sich vorher in nun als Aufenthaltsfläche gesperrten Flächen befanden.

Allein im Erdgeschoss dieses Gebäudeteiles ist der offene Jugendtreff in Betrieb. Die überwiegende Zahl der Angebote der „Matchboxx“ findet auf dieser Fläche statt, die über einen Ausgang in den Hofbereich Richtung Mehrzweckhalle verfügt. In die Gestaltung, Ausstattung und Renovierung dieser Flächen sind in den vergangenen Jahren erhebliche Eigenmittel des Vereins geflossen. Hier befindet sich zudem noch ein kleines Büro der Streetworkerin.

Im Keller sind Lagerräume für das Material der Kinderstadt, ein provisorisch hergerichteter Probenraum für Nachwuchsbands und Werkstätten des Fachbereiches Gebäudemanagement untergebracht. Der überwiegende Kellerbereich ist allerdings auf Grund der Gebäudesubstanz nur sehr eingeschränkt als Lagerraum geeignet.

Mit Hilfe dieser Übersicht wird deutlich, welche umfangreiche Einschränkung insbesondere die offene Jugendarbeit seit 2007 erfahren hat. Die heute noch für Zwecke der offenen Jugendarbeit verwendbare Fläche im Erdgeschoss stellt nur noch einen Bruchteil des ehemals für das Jugendzentrum als zentrale städtische Einrichtung zur Verfügung stehenden Raumprogramms dar. Im Zuge des Konzeptes für eine flächendeckende stadtteilorientierte Offene Jugendarbeit in Sankt Augustin wurden zwar gezielt in einigen Bereichen Räume des Gebäudes für andere Jugendhilfeangebote zur Verfügung gestellt (Stadtjugendring, Kindergarten, Spielgruppen etc). Die nunmehr seit drei Jahren anhaltende Einschränkung widerspricht jedoch in hohem Masse den konzeptionellen Grundlagen des gültigen Kinder- und Jugendförderplanes (vgl. hierzu die Verwaltungsvorlage 11/0210 für den Jugendhilfeausschuss).

In der gemeinsamen Sitzung des Jugendhilfeausschusses und des Gebäude- und Bewirtschaftungsausschusses am 17.05 wird Herr Hochgürtel die verschiedenen Planungsvarianten für eine Sanierung bzw. einen Neubau des Jugendzentrums persönlich erläutern. Er hat sich hierbei in Abstimmung mit dem Fachbereich Gebäudemanagement ganz auf den neueren Gebäudeteil bezogen. Die Sanierungsvariante und die Neubauvariante am Standort beziehen den Altbau für Zwecke der Jugendarbeit nicht mit ein. Es ist darauf hinzuweisen, dass die durch die Abtrennung der Gebäude und durch alternative Nutzungen dieses Traktes separat Kosten entstehen, die in die Machbarkeitsstudie nicht eingeflossen sind.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf _____ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan _____ zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits _____ € veranschlagt; insgesamt sind _____ € bereit zu stellen. Davon entfallen _____ € auf das laufende Haushaltsjahr.