

Federführung:

51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit

Produkt:

51.02 Jugendhaus Stellwerk

70.02 Planungs- und Serviceleistungen für Dritte

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

21.07.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	01.09.2021	Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	28.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.10.2021	Entscheidung

Weiteres Vorgehen Gebäude Jugendhaus Stellwerk (Sanierungsbedarf)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für eine mögliche Neuerrichtung des Jugendhauses Stellwerk am heutigen Standort eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben. Diese umfasst eine skizzenhafte Vorplanung, eine grobe Kostenschätzung sowie die Darlegung von Ausweichquartier/en für die Bauzeit. Für den Haushalt 2022 sind entsprechende Mittel einzuplanen.

Sachverhalt:

Das ehemalige „Stellwerk“ der Deutschen Bahn wurde 1955 gebaut und 1986 von der Stadt übernommen. Seitdem wird es als Jugendhaus Stellwerk für Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit genutzt.

Der Standort hat sich fest etabliert und ist für Kinder und Jugendliche aufgrund seiner Zentralität gut erreichbar. Zwei Außenanlagen erweitern das Angebot: 2008 wurde die Skateranlage eingeweiht, 2019 das Lokschuppengelände mit Parkours, Theatermanege, Ballspielfeld und Kiosk bzw. Garage für das Jugendmobil.

Im Vergleich zu den modernen Außenanlagen weist das Jugendhaus selber erheblichen Sanierungsbedarf auf. Für die Jahre 2021 und 2022 sind für diesen Zweck insgesamt 440.000 € für die Haushalte angemeldet worden.

Nach den ersten planerischen Vorüberlegungen ergeben sich folgende Herausforderungen:

a) Energetische Sanierung

Dach und Außenwände sind vollständig ungedämmt. Die Fenster weisen eine heute nicht mehr zeitgemäße 2-fach-Verglasung auf, Fotovoltaik, solare

Warmwassererzeugung o.ä. sind nicht vorhanden. 2015 wurde indes ein neuer Heizkessel eingebaut.

b) Barrierefreiheit

Das dreigeschossige Jugendhaus mit Sanitäreinrichtungen im Kellergeschoss ist nur über verschiedene Treppenanlagen erreichbar, somit in keinem Bereich des Gebäudes barrierefrei.

Wollte man das Haus barrierefrei machen, müsste dies über einen rollstuhlgerechten Aufzug an der Außenfassade des Gebäudes (Ost-, Nord- oder Westseite) erfolgen. Dies wäre ohne erhebliche Veränderungen am Zuschnitt der auf drei Ebenen verteilten Räume nicht umsetzbar. Auch im Gebäudeinneren (Türenbreiten, Café) wären erhebliche baulichen Veränderungen für die Herstellung der Barrierefreiheit unabdingbar.

c) Sicherheit und Aufenthaltsqualität für die Nutzer

Der Haupteingang befindet sich rückwärtig und ist nur über zwei Treppenanlagen erreichbar. Dieser Weg von 8-10 Metern Länge ist aus dem Haus heraus nicht einsehbar, so dass Besucher ungeschützt in das Treppenhaus, in den Keller und die übrigen Etagen gelangen können. Dies bildet eine Problematik bei der Aufsicht sowie bei der Sicherheit der eigentlichen Nutzergruppe, der Kinder und Jugendlichen. Teilweise ist es Erwachsenen aus dem Drogen- oder Obdachlosenmilieu gelungen sich Zutritt zu verschaffen ohne dass die Mitarbeitenden im Vorfeld Möglichkeiten der Deeskalation außerhalb des Jugendhauses hatten. Dies gilt auch für des Hauses verwiesene (Ex-) Besucher:innen, die aufgrund massiver Regelverletzungen vorübergehend keinen Zutritt haben sollten¹.

Zudem ist eine zielgruppengenaue und zeitgemäße pädagogische Arbeit mit Kindern und Jugendlichen im gegebenen Raumzuschnitt nur bedingt möglich. Die Räume sind klein und verschachtelt. Trotz regelmäßiger Renovierungs- und Verschönerungsmaßnahmen gelingt es schwer gute Bedingungen für verschiedene Altersgruppen darzustellen.

Für die Arbeitspraxis fehlen zudem Lagerkapazitäten und ein größerer Veranstaltungsraum sowie ein Beratungs- bzw. Besprechungsraum.

Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen erscheint eine Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes als wenig zielführend.

Die Barrierefreiheit ist nur in Teilen lösbar, bietet insbesondere keine Möglichkeit, dass Menschen mit Behinderungen alle Bereiche auch wirklich nutzen können. Die Kostenschätzung von 440.000 € enthält zudem noch keine Aufwendungen für Brandschutzmaßnahmen und die ungedämmte Dachkonstruktion ist bis dato noch nicht untersucht worden, so dass hier weitere Kostenansätze zu erwarten sind. Vor allem wird eine Modernisierung den Raumzuschnitt mit seinen Schwierigkeiten nur unzureichend verändern können. Das würde im Ergebnis dazu führen, dass trotz eines vergleichbar hohen Mitteleinsatzes im Jugendhaus Stellwerk keine zeitgemäßen räumlichen Bedingungen für die offene Kinder- und Jugendarbeit geschaffen werden können.

¹ Zwei weitere ebenerdige Zugänge (Kinderbereich und Werkstatt) werden nur kontrolliert und unter Aufsicht bedient.

Fazit

Im Ergebnis wäre somit ein Neubau am vorhandenen bewährten Standort neben Lokschuppen und in Nachbarschaft zur Skateranlage zu untersuchen.

Die vorstehend beschriebenen heute nicht erfüllten Anforderungen der energetischen Sanierung, des barrierefreien Zugangs und der Sicherheit und Modernität der Angebote könnten am besten im Rahmen einer Neubaumaßnahme auf dem vorhandenen Grundstück erfüllt werden. Dies hätte auch den Vorteil, dass aktuelle Anforderungen der Jugendarbeit berücksichtigt und insbesondere Kinder und Jugendliche bei der Raumplanung beteiligt werden können.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll eine Vorplanung und Kostenschätzung untersuchen, ob die beschriebenen Anforderungen durch einen Neubau erfüllt werden können. Auch Ausweichräume für die Bauzeit sollen betrachtet werden (u.a. Bahnhofsgebäude, Kreuzschule). Für den Haushalt 2022 sind im Budget FB 70 entsprechende Mittel vorzusehen. Parallel sind Fördermöglichkeiten für diesen Zweck zu eruieren.