

Titel der Drucksache:

Information zum Jugendhaus Molsdorf, An der Gerabrücke 4

Drucksache

0321/25

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung
Dienstberatung OB	17.03.2025	nicht öffentlich
Ortsteilrat Molsdorf	05.05.2025	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	03.04.2025	öffentlich

Informationen aus der Verwaltung

Sachverhalt

Zum Jugendhaus in Molsdorf wird hiermit zum Sachstand berichtet:

Es liegt eine Baugenehmigung (B1416/2001-w) aus dem Jahr 2001 zur Umnutzung des alten Feuerwehrgebäudes für die offene Jugendarbeit, u.a. unter der Auflage der Nutzung der WC-Anlagen im Sportlerheim An der Gerabrücke 17 vor.

Eine Sanierung erfolgte nicht.

Ende 2021 wurde das Amt für Gebäudemanagement (Amt 23) vom Jugendamt (Amt 51) darüber informiert, dass der Ortsteilbürgermeister von Molsdorf nunmehr beabsichtigt, im Gebäude „An der Gerabrücke 4“ Angebote für Kinder und Jugendliche zu ermöglichen.

Die Übergabe vom Amt 23 an das Amt 51 erfolgte Ende 2022 für das Erdgeschoss.

Um das Objekt dauerhaft für diesen Zweck nutzen zu können, müssten Toiletten errichtet werden, dazu muss die Erschließung mit allen Medien sichergestellt sein.

Die Versorgung mit Wasser ist nur möglich, wenn das Gebäude geheizt und auch entsprechend der geltenden Vorschriften gedämmt wird.

Im Rahmen einer studentischen Arbeit einer dualen Studentin der FH Erfurt wurde eine Planung erstellt, die die Einordnung von Toiletten in das Gebäude beinhaltet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Einordnung von WC's nur mit einer funktionalen Neuordnung sinnvoll ist. Diese Maßnahmen sind umfangreich und auf Grund der schadhaften Bausubstanz finanziell aufwendig. Auszuführen wären Bauarbeiten mehrerer Gewerke mit Eingriffen in das statisch-konstruktive System des ca. 1949 errichteten Gebäudes.

Die Maßnahme gleicht einer Generalsanierung. Die aufgeführten Kosten sind im Rahmen der Studie ermittelt worden und werden bei weiterer Betrachtung vermutlich nicht auskömmlich sein.

Haushaltsmittel wurden für diese Maßnahme nicht eingeplant.

Die studentische Arbeit wurde dem Ortsteilbürgermeister im Mai 2024 vorgestellt.

Dieser lehnte das Konzept als nicht zielführend ab und erläuterte seine eigenen Vorstellungen:

- die WC's an die Südseite des Gebäudes legen
- Gemeinschaftsraum für die Jugendlichen mit Sichtverbindung zum Spielplatz
- Umverlegung Hauseingang
- Umverlegung Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom), Errichtung HA-Raum
- kein Gasanschluss, sondern erneuerbare Energien verwenden
- Einbau Fußbodenheizung
- Erneuerung der Geschosdecke um im Obergeschoss einen Raum für die Wasserwacht einzuplanen
- weitere Räume im Obergeschoss für verschiedene Vereine herstellen

Die gewünschten Maßnahmen mit den vorgesehenen Funktionen lassen sich im vorhandenen Gebäude wirtschaftlich nicht umsetzen. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen bedeuten einen umfangreichen Eingriff in die Statik des Hauses, welche zu erheblichen finanziellen Aufwendungen führen. Der effektiven Nutzung des Gebäudes widersprechen verschiedene Gründe. Die Bausubstanz entspricht in keiner Weise heutigen Standards. Das Gebäude steht auf einer Grundstücksgrenze, ohne die Möglichkeit an der betreffenden Außenwand Fenster anordnen zu können. Die vorhandene Grundfläche ist für die Vielzahl der Vorstellungen zu klein.

Da die Schaffung eines separaten Raumes für die Jugendarbeit begrüßt wird, wird empfohlen den Abbruch des Gebäudes in Erwägung zu ziehen. Im Zusammenhang mit dem ebenfalls städtischen Grundstück des angrenzenden Spielplatzes könnte die Neueinordnung eines kleinen Gebäudes mit einem Jugendzimmer und sanitären Anlagen ohne die Zwänge einer Grenzbebauung geplant werden. Die Möglichkeit die sanitären Anlagen auch für die Spielplatznutzung zur Verfügung zu stellen, ist mit zu untersuchen. Die Funktionen sollen sich auf das Angebot eines Jugendzimmers und sanitärer Anlagen beschränken.

Die Neuerrichtung eines Gebäudes hat den Vorteil, dass es die heutigen Standards zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit erfüllen kann.

Derzeit ist aus Kapazitätsgründen durch massive Personalengpässe die Weiterbearbeitung im

Amt 23 nicht möglich. Auch Amt 67 kann in Bezug auf die Freifläche keinen Bearbeiter bereitstellen.

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Priorität liegt eindeutig auf dem Schulbau, weiterhin bestehen Anforderungen zur weiteren Umsetzung des Kita-Sanierungsprogramms und hinsichtlich Leitstelle/Feuerwehren sowie der Instandhaltung des umfangreichen und zunehmend alternden Gebäudebestandes.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Erläuterungsbericht mit Fotos

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3.1 - Bestand EG

Anlage 3.2 - Bestand OG

Anlage 3.3 - Planung EG

Anlage 3.4 - Planung OG

Anlage 3.5 - Ansichten

Anlage 4 - Kostenrahmen

27.02.2025, gez. Ott

Datum, Unterschrift
