



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Gebäudemanagement	20.01.2021	1928/21 - I/650 --65-Jk/li
---------------------------	------------	----------------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	25.01.2021		
Sozial-, Jugend- und Sportausschuss			
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Haus der Jugend in Wetzlar - Sanierung und Erweiterung

Anlage/n:

5 Pläne DIN A 3:

- Entwurfsplanung Grundriss EG
- Entwurfsplanung Grundriss OG
- Entwurfsplanung Schnitt
- Entwurfsplanung Ansicht vom Garten
- Entwurfsplanung Straßenansicht

Beschluss:

Der Planung und Umsetzung auf der Grundlage der Kostenberechnung zur „Sanierung und Erweiterung Haus der Jugend“ wird zugestimmt.

Wetzlar, den 20.01.2021

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

1. Allgemeines, Gebäudehistorie

Beim Haus der Jugend handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Bauwerk. Das Gebäude in der Hauser Gasse 26 datiert auf das Jahr 1690. Der Ursprungsbau mit quadratischem Grundriss besteht aus dem der Straße zugewandten Gebäudeteil sowie einem darunter liegenden Gewölbekeller. Schon kurze Zeit später wurde das Gebäude in den Proportionen des Ursprungsbaus zu einem langgestreckten Wohnhaus auf der Gartenseite verlängert. Die frühere Giebelwand kann man heute noch im Dachgeschoss erkennen.

Im Jahre 1760 kaufte der Kammergerichts-Assessor Johann Caspar von Albini das Haus, in welches 1775 seine dritte Ehefrau Dorothea von Albini einzog. Seine heutige Größe und Proportion erlangte das „Haus der Jugend“ in insgesamt acht Bauphasen.

Bis 1800 kamen ein zweigeschossiger Anbau mit Keller an der Nordwestecke, ein kleiner Quergiebel auf der Nordwestseite sowie ein großer Quergiebel mit Walmdach auf derselben Seite dazu. Die historische barocke Ausstattung (profilierte Türlaubungen und Lambris im Sockelbereich) ist noch in zwei Räumen im OG erhalten. Seither war kein Durchgang von der Vorderseite zum Garten mehr möglich. In dieser Zeit wurde ein Zaun aus Lahnmarmorpfosten und schmiedeeisernen Zaungittern errichtet, welcher im in 1963 wegen Baufälligkeit abgerissen wurde.

Um 1900 wurde das Gebäude zur „Weinhandlung Jensen“ umgebaut. Der Gewölbekeller wurde zur Straße hin erweitert und die von Anbeginn an verputzte Fassade erhielt einen neuen Quaderverputz sowie einen bemalten Giebel. Eine Treppe von der Hauser Gasse in den Hof wurde errichtet, wurde jedoch in späteren Jahren wieder zurück gebaut.

Im Jahre 1912 wurde das Gebäude an die Familie Krauss verkauft, wonach es einen neuen Anstrich erhielt und in den folgenden Jahren als „Domschenke“ genutzt wurde. In den 1950er Jahren wurde im Garten des Gebäudes eine Kegelbahn errichtet. Diese und eine in 1902 errichtete Waschküche wurden in den 1970er Jahren abgerissen. Von der Kegelbahn blieb der Vorraum erhalten und wurde in den darauffolgenden Jahren als Tischtennisraum und seit den 1990er Jahren bis heute als Töpferwerkstatt genutzt.

Im Jahr 1928 erfuhr das Haus einige Umbauten. So wurden z.B. das Treppenhaus verlegt, eine Zentralheizung eingebaut, das Dachgeschoss elektrifiziert und die Fassade neu gestaltet.

In den folgenden Jahren gab es immer wieder kleinere Modernisierungen bis schließlich im Jahre 1973 das „Haus der Jugend“ eröffnete. Damals wurden die nun abgängigen Toiletten angebaut

Ein tiefgreifender Eingriff in die Bausubstanz erfolgte in den 1980er Jahren. Der Putz wurde vollständig abgeschlagen und das von Anbeginn an verputzte Fachwerk, dessen Hölzer aus Zweitverwendung stammten und nie als Sichtfachwerk gedacht waren, wurde freigelegt. Auch in Folge dessen weist die Konstruktion heute viele Schäden auf. Das Gebäude ist „in die Jahre gekommen“ und dringend sanierungsbedürftig.

Mit dem neuen Anbau sowie der Sanierung des bestehenden Gebäudes kann den räumlichen Anforderungen an ein modernes Jugendzentrum sowie den baulichen

Notwendigkeiten des Bauwerks Rechnung getragen werden.

2. Konzeption

Der Lebensmittelpunkt der Kinder und Jugendlichen ist, besonders im räumlichen Sinne, der eigene Orts- und Stadtteil, welcher oft auch der Ausgangspunkt für die Suche nach Aktivitäten und Angeboten ist. Das Ziel der Kinder- und Jugendarbeit ist eine aktive Beteiligung an der Entwicklung im Stadtteil und hat demzufolge den Anspruch, sich nah an den Bedürfnissen, Interessen und Problemlagen zu orientieren und auszurichten. Durch die stadtteilorientierte Arbeit kann eine intensive Begleitung von Kindern und Jugendlichen erfolgen. Aufgrund dessen können die Bedürfnisse im Stadtteil erkannt und aufgefangen werden, um diese dann in Form von Angebotsstrukturen und neuen Möglichkeiten für die Kinder und Jugendlichen nah in ihrer Lebenswelt zu integrieren. Zudem bietet es gerade für benachteiligte Kinder und Jugendliche, junge Menschen und Familien mit Migrationshintergrund AnsprechpartnerInnen in ihrer Nähe, in dem ein soziales Miteinander und die Förderung sowie auch Zuwendung möglich sind und junge Menschen ernst genommen werden. Dabei gilt es spezifische Problemlagen, aber auch strukturelle Bedingungen in der pädagogischen und stadtteilorientierten Arbeit zu berücksichtigen. Dies fordert nicht nur sozialräumliche Kompetenzen im Sinne von Kenntnissen über den jeweiligen Stadtteil, sondern auch interkulturelle Kompetenzen. Die Arbeit in Initiativen etc. dient unter anderem auch der Herstellung einer Stadtteilöffentlichkeit, um einer lebensnahen Bedürfnisorientierung der Kinder und Jugendlichen gerecht zu werden und ihnen den Raum für Wünsche und Interessen zur Verfügung zu stellen.

Das „Haus der Jugend“ ist das einzige Jugendzentrum im Kernstadtbereich, neben der „Girmeser Villa“ in Niedergirmes, dem Spielhaus in Dalheim und dem Jugendtreff im Westend. Da sich die Altersstruktur der BesucherInnen des Jugendzentrums Haus der Jugend in den letzten Jahren verändert hat, die BesucherInnen sind mittlerweile heute deutlich jünger (die Jüngsten sind gerade mal sechs Jahre alt), ist es ihnen nicht möglich, ein Jugendzentrum oder Jugendtreff zu besuchen, der nicht fußläufig erreichbar ist. Zudem verfügen die meisten BesucherInnen nicht über eine (Schüler-)Fahrkarte, welche einen kostenlosen Transport in andere Stadtteile ermöglicht.

Ein weiterer Faktor ist die fehlende Vereinsstruktur im Altstadtbereich. Fußball- und sonstige Sportvereine, welche finanzierbar wären, gibt es in der Kernstadt nicht. Kostenpflichtige Angebote wie z.B. die Musik- oder Malschule sind durchaus vorhanden, aber teuer. Das Jugendzentrum Haus der Jugend wird jedoch insbesondere von sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen besucht, für die kostenpflichtige Angebote anderer Einrichtungen meist nicht finanzierbar sind. Insofern ist der Standort, die offene Tür des Jugendzentrums oftmals die einzige Möglichkeit, Betreuung und Begleitung am Nachmittag zu erhalten. Das Haus der Jugend ist eine wichtige Sozialisationsinstanz, Anlaufstelle und geschützter Rahmen für diese Kinder und Jugendlichen, ein Ort an dem sie ernst und wahrgenommen werden.

Die zukünftige Konzeption des Jugendamts sieht hier vor, das bisherige Angebot zu erhalten und sogar zu erweitern. So ist z.B. geplant, die neue Küche im Haus der Jugend so zu konzipieren, dass zukünftig mit den Jugendlichen gemeinsame Kochprojekte umgesetzt werden können.

3. Planung

Die Planung sieht neben der Komplettsanierung des Bestands zwei Anbauten mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt ca. 160 m² vor. Im Erweiterungsbau sind ein Multifunktionsraum mit 62 m², eine kleine Teeküche, ein kleiner Raum für den Brennofen der Töpferwerkstatt, ein Stuhllager sowie ein behindertengerechtes WC. Im neuen Zwischenbau entstehen neue Toilettenanlagen für Damen und Herren. Das Bestandsgebäude und die Anbauten rahmen zukünftig eine Terrasse ein, die sowohl vom bestehenden Jugendtreff als auch von den neuen Räumlichkeiten begehbar sein wird und eine Art Begegnungsstätte im Freien darstellt. Im Garten ist ein Gartenhäuschen als Lagerraum für Gartenmöbel und Außenspielgeräte geplant. Im großen Garten bleibt ausreichend Platz für Ballspiele, etc.

Zentrale Themen bei der Sanierung und der Erweiterung sind der Brandschutz und die Barrierefreiheit. Mit dem Anbau eines ebenerdigen neuen Multifunktionsraums sowie des Aufzugs wird es in Zukunft möglich sein, bei Veranstaltungen wie z.B. Kursangeboten, Weiterbildungen und Ferienspielangeboten, aber auch generell für die Mitarbeiter und Jugendlichen den Anforderungen an die Barrierefreiheit gerecht zu werden, was bislang nicht möglich ist. Zudem wird der neue Anbau bei Veranstaltungen autark nutzbar sein.

Im Bestand werden ebenfalls einige räumliche Änderungen vorgesehen. Im vorhandenen Tanzraum im EG wird zukünftig ein Büro mit drei Arbeitsplätzen für Betreuer und Praktikanten untergebracht. Durch den Einbau eines behindertengerechten WCs wird der Raum etwas kleiner. Der große offene Jugendbereich im Erdgeschoss wird etwas kleiner, da aus Gründen der erforderlichen barrierefreien Erschließung das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet wird. Dieser sitzt mittig im Gebäude und führt vom EG bis ins DG. Zudem wird die neue Küche etwas größer und dem offenen Bereich direkt angegliedert.

Auch im Obergeschoss gibt es einige räumliche Veränderungen. So werden zwei kleine Gruppenräume zu einem größeren zusammengelegt, die Töpferwerkstatt zieht in das Obergeschoss, das Büro wird zum Multifunktionsraum, der bisherige Multifunktionsraum im OG wird durch den Einbau des Aufzugs und eines neuen Flurs zu einem Kleingruppenraum, der Hausaufgabenraum erhält eine Fluchttür. Aus brandschutztechnischen Gründen ist es notwendig eine neue Fluchttreppe anzubauen. Diese ist, in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, an der vorderen Gebäudeseite geplant.

Das Kellergeschoss bleibt, bis auf neue Installationen im Bereich der Haustechnik, unverändert.

Die Gebäudetechnik wird vollständig erneuert. Es ist geplant, ein alternatives wie effizientes Heizsystem zu planen, das zum einen der alten Bausubstanz und zum anderen den Anforderungen an eine zukunftsfähige Wärmeversorgung gerecht wird, z.B. in Form einer Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Niedertemperatur-Wandflächenheizung. Die elektrischen Anlagen sowie die Wasser- und Wärmeverteilnetze sind im kompletten Gebäude vollständig abgängig und müssen ersetzt werden.

Im Zuge der Maßnahme wird das Jugendzentrum mit funkvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Einbauten im sogenannten Ahl (schmaler Raum zwischen dem Haus der Jugend und der benachbarten Mauer) werden entfernt, sodass die ursprüngliche

bauliche Situation wieder hergestellt wird. Lediglich ein kleiner Alkoven, der seit jeher im Obergeschoss an die Nachbarwand grenzt, bleibt erhalten. Die Abstell- und Putzmittelräume sowie das WC, welche sich im Ahl befanden, werden an anderer Stelle im Gebäude wieder eingerichtet. Mit dem Freimachen des Ahls wird auch der Feuchtigkeit, die sich seit Jahrzehnten hier angesammelt hat und nicht abtrocknen konnte, entgegengewirkt. Durch ein Türchen zur Hofseite wird später unbefugtes Betreten des Gartens verhindert.

Mit der Planung und Bauüberwachung sowie der Erarbeitung des Sanierungskonzepts ist das Architekturbüro Karim El Ansari aus Herborn beauftragt.

Der Baubeginn im Bestand ist für Anfang 2022 vorgesehen. Die Abrissarbeiten sollen im Frühjahr 2021 beginnen.

Aufgrund seiner Lage in der Altstadt ist auf dem Grundstück grundsätzlich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern aber auch mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Untersuchungen in diesen Bereichen sind geplant.

Die notwendige Abstimmung mit den Nutzern und anderen zu beteiligenden Ämtern und Dienststellen erfolgt durch das Amt für Gebäudemanagement.

Zurzeit befindet sich das Projekt in der Bauantragsphase. Parallel werden bereits Angebote eingeholt sowie weitere Fachplaner beauftragt. Nach Vorlage des Gremienbeschlusses wird die Entwurfsplanung noch im ersten Quartal zur Baufachlichen Prüfung bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) eingereicht.

Das Jugendzentrum ist für die Dauer der Planungs- und Bauphase in der ehemaligen Stadtbibliothek im Stadthaus am Dom untergebracht.

4. Kosten

Die Grundlage der Kostenaufstellung ist die Kostenberechnung des Architekturbüros El Ansari vom 27.11.2020 sowie die Zusammenstellung der Kosten durch -65-.

Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme (Sanierung und Anbau) beläuft sich auf :

KGR 300	
Bauwerk/Baukonstruktion:	1.231.000,00 €
KGR 400	
Bauwerk/Technische Anlagen:	360.000,00 €
KGR 500	
Außenanlagen:	38.000,00 €
KGR 600	
Ausstattung und Kunstwerke:	60.000,00 €
KGR 700	
Baunebenkosten:	579.000,00 €

Gesamtkosten netto: 2.268.000,00 €

Sicherheitszuschlag (15%):	340.200,00 €
Zzgl. 19% MwSt:	495.558,00 €
<hr/>	
Gesamtkosten brutto:	3.103.758,00 €

Folgekostenberechnung

Für das Haus der Jugend wurden unten stehende Folgekosten ermittelt:

Personalaufwand:	156.250,- €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:	58.825,- €
(davon Instandhaltung für Gebäude, Technik, Außenanlage, etc.):	19.386,- €
(davon Bewirtschaftung /Betriebskosten):	32.639,- €
(davon Geschäftsaufwendungen, z.B. Versicherung, Telefon, etc.)	6.800,- €
Abschreibung (bei einer Nutzungsdauer von 40 Jahren):	77.593,- €
Verzinsung: (bei einer durchschnittlichen Verzinsung von 4%)	23.715,- €

Gesamtbetrag Aufwand:	316.383,- €
------------------------------	--------------------

Es werden keine Erträge in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich somit eine jährliche Belastung für die Stadt von 316.383,- €.

Die Maßnahme wird über das Bund-Länder-Programm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ gefördert. Es sind Fördermittel in Höhe von 1.918.000 € durch den Förderbescheid vom 01.12.2017 bewilligt. Der Differenzbetrag von 1.185.758 € ist als Eigenanteil durch die Stadt Wetzlar zu finanzieren.

Für die Maßnahme stehen im Haushalt Mittel in Höhe von insgesamt 2.600.000,00 € zur Verfügung.

Im Nachtrag 2021 sollen die veränderten Kosten- und Finanzierungsanteile eingestellt werden.

Um Zustimmung zur geplanten Maßnahme wird gebeten.