



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-394/21-26	
Datum	19.04.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.05.2023	beschließend
Jugendhilfeausschuss	11.05.2023	beschlussempfehlend
Ortsbeirat Königstädten	11.05.2023	beschlussempfehlend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	23.05.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	25.05.2023	beschlussempfehlend
Ortsbeirat Königstädten	29.06.2023	beschlussempfehlend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	04.07.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Ortsbeirat Königstädten	14.09.2023	beschlussempfehlend
Sozial-, Integrations- und Jugendausschuss	19.09.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.09.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.10.2023	beschließend

Betreff:

Erweiterung der Jugendräume im Königstädter Einkaufszentrum

Vorschlag [VKÖ-7/21-26](#) des Ortsbeirates Königstädten vom 13.01.2023

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. dass die Räumlichkeiten im Keller des Gebäudes „Im Reis 29“ aus Brandschutzgründen seit 2013 nicht mehr als Jugendräume genutzt werden;
2. dass eine intensive Suche nach Ersatzräumen für die Jugendräume außerhalb des Gebäudes „Im Reis 29“ in Königstädten damals keinen Erfolg hatte;
3. dass deshalb am 03.06.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, die ehemaligen Räume des Stadtbüros im EG des Gebäudes „Im Reis 29“ für Kinder und Jugendliche herzurichten und diese 2016 bezogen wurden;
4. dass die Kellerräume „Im Reis 29“ seit 2015 für das Spendenlager Asyl genutzt werden;
5. dass eine Brandschutzertüchtigung der Kellerräume zur erneuten Nutzung als Kinder- und Jugendtreff außer Verhältnis stehen, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass die gewobau perspektivisch plant, das Gebäude „Im Reis 29“ durch ein neues Gebäude mit Wohnbebauung zu ersetzen;
6. dass der Magistrat im Rahmen der Weiterentwicklung der Grundschule Königstädten 2021 eine Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung weitergeleitet hat, in der der Neubau eines Nachbarschafts- und Familienzentrums für Königstädten zum Ersatz der Kita

Auerbacher Straße angedacht wird, in dem auch ausreichend groß dimensionierte Räume für Kinder- und Jugendarbeit mitgedacht werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. auf eine brandschutzrechtliche Ertüchtigung des Kellers „Im Reis 29“ zu verzichten und den Antrag für erledigt zu erklären.

Begründung:

Ausgangslage:

Für die Mietflächen im Gebäudekomplex „Im Reis 29“ besteht mit der Gewobau ein Mietvertrag über Flächen im Erdgeschoss (ehemalige Nutzung Stadtbüro sowie Sprechstunde Ortsgericht und Ortsvorsteher – aktuelle Nutzung Jugendräume) sowie im Untergeschoss (ehemalige Nutzung Jugendräume – aktuelle Nutzung Spendenlager Asyl). Sämtliche erforderliche Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen (Realisierung, Kosten, Haftung) mit der Vermieterin Gewobau abzustimmen. Die Gewobau plant perspektivisch, das Bestandsgebäude „Im Reis 29“ durch ein neues Gebäude mit Wohnbebauung zu ersetzen.

Perspektivisch ist im Zuge des Projektes Neubau Grundschule Königstädten die Errichtung eines Nachbarschafts- und Familienzentrums (NFZ) geplant. Unter anderem soll hier auch der künftige Bedarf für Jugendräume abgedeckt werden. Da es sich um einen Neubau handeln können die Anforderungen für Jugendräume von Grund auf neu geplant und umgesetzt werden. Mit einer Fertigstellung vor 2027 kann jedoch realistisch nicht gerechnet werden. Nach Fertigstellung soll ein Umzug der städtischen Nutzungen vom Objekt „Im Reis 29“ in das NFZ erfolgen.

Aktuelle Situation „Im Reis 29“:

Im Erdgeschoss des Gewobau-Gebäudes Im Reis 29 wird aktuell auf einer Fläche von ca. 80 m² der städtische Kinder- und Jugendtreff betrieben. Zuletzt konnte ein benachbarter Raum, der ehemals vom Ortsgericht und vom Ortsvorsteher genutzt wurde, dem Jugendtreff als Erweiterungsfläche zugeschlagen werden. Die Sprechstunden von Ortsgericht und Ortsvorsteher finden nun im Alten Rathaus statt. Die Verbindung der Räumlichkeiten konnten aufgrund der baulichen Gegebenheiten mit wenig Aufwand umgesetzt werden, da eine bereits vorhandene und verschlossene Verbindungstür nur wieder geöffnet werden musste.

Die Kellerräume mit einer Fläche von ca. 384 m² im Untergeschoss wurden bis 2013 als Jugendräume genutzt (siehe hierzu auch „Beschlusshistorie“) genutzt. Aktuell werden diese als Spendenlager für den Bereich Asyl genutzt. Hier werden mittwochs von 16 bis 18 Uhr, sowie nach separater Terminvereinbarung, Spenden der Bevölkerung angenommen und für die Verteilung an die Geflüchteten vorbereitet. Anschließend werden Pakete mit Haushaltswaren, Pflegeprodukten, Kinderspielsachen usw. für die Verteilung an die neu zugewiesenen Geflüchteten gepackt und in die Gemeinschaftsunterkünfte transportiert. Dort werden diese weiter an die Geflüchteten verteilt. Zusätzlich kann über die Sozialarbeit auch ein Bedarf angemeldet werden, der an das Spendenlager weitergegeben wird: So ist eine bedarfsorientierte Verteilung gewährleistet. Im Spendenlager sind aktuell 12 Ehrenamtliche gemeinsam mit der Netzwerkkoordinatorin des Bereichs Asyl aktiv. Durch die Vielzahl der ehrenamtlichen Helfer*innen ist eine regelmäßige Besetzung mittwochs von mindestens 5 Personen gegeben.

Beschlusshistorie:

Mit der [DS-240/11-16](#), Zukunft der kommunalen Jugendförderung 2013 vor dem Hintergrund der Haushaltssicherung, vom 23.04.2013, zur Zukunft der Jugendförderung wurde vor dem Hintergrund der Haushaltssicherung die Schließung des Jugendtreffs in Königstädten 2013 beschlossen.

Mit der DS-388/11-16 Konzept Anlaufstelle für junge Menschen im Stadtteil Königstädten, vom 03.06.2014, hat die Stadtverordnetenversammlung ein neues Konzept für einen Kinder- und Jugendtreff in Königstädten beschlossen. Nach Schließung des Stadtbüros im Einkaufszentrum wurden diese freiwerdenden Flächen für die Jugendarbeit im Stadtteil zur Verfügung gestellt. Nach baulichen Anpassungen konnte die Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche im Stadtteil Königstädten im Februar 2016 eröffnet werden.

Mit der [DS-287/21-26](#) Konzept zur flächendeckenden Versorgung mit Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit, vom 04.10.2022, wurde zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht ein Personalschlüssel von einer Vollzeitkraft für 500 Kinder und Jugendliche als angemessen angesehen werden. Auf dieser Grundlage wären für Königstädten drei Vollzeitkräfte notwendig.

Mit der DS-793/16-21 „Grundschule Königstädten, Weiterentwicklung“ wurde die Planungsvariante B (Auslagerung der Kita Auerbacher Straße mit Abbruch „Rotes Haus“) am 15.07.2021 beschlossen. Die DS beinhaltet unter „D. Lösung“, dass bei einer Auslagerung der Kita Auerbacher Straße ein Nachbarschafts- und Familienzentrum entstehen soll, in dem auch ein Königstädter Kinder- und Jugendtreff entstehen wird.

Brandschutz:

Die Anforderungen des Brandschutzes für eine Nutzung als Jugendräume werden im Untergeschoss des Gebäudes Im Reis 29 nicht erfüllt. Eine entsprechende Ertüchtigung der Kellerräume erfordert einen unverhältnismäßig hohen Aufwand. Im Hinblick auf den geplanten Ersatz des Gewobau-Gebäudes „Im Reis 29“ sowie die geplante Errichtung des neuen NFZ im Rahmen des Gesamtprojekts Grundschule Königstädten würden diese brandschutztechnischen Kompensationsmaßnahmen nur für einen kurzen Zeitraum geschaffen und somit nicht nachhaltig.

Bauliche Voraussetzungen:

In einem vorliegenden Brandschutzkonzept wurden folgende Mängel aufgelistet:

- Es fehlt der zweite bauliche Rettungsweg aus dem größten Raum im UG.
- Die Decke über dem Untergeschoss muss in der Feuerbeständigkeit F 90 ertüchtigt werden.
- Die Lüftungskanäle sind mit Brandschutzklappen auszustatten.
- Eine Rauchschutztür ist vom Raum 5 in den Flur 2 einzubauen.

Zudem wird der Einbau einer Brandmeldeanlage mit zusätzlichem Handfeuermelder als wesentlich erachtet.

Sicherheitsleuchten mit Fluchtweghinweissymbolen sind ebenfalls vorzusehen. Die Räume im UG sind ohne Tageslichtversorgung. Das Untergeschoss wird durch einen Treppenabgang erschlossen, der nicht barrierefrei ist. Der Eingangsbereich bietet keine Einsicht in die Räume und vergrößert damit Hemmschwellen, die Einrichtung zu betreten.

Für eine erneute Nutzung als Jugendräume müssten des Weiteren vom Brandschutz unabhängige Instandhaltungsarbeiten durchgeführt werden.

Die baulichen Gegebenheiten haben Einfluss auf die pädagogische Arbeit. Geeignete Räume bilden die Basis für gemeinsame Begegnungen Jugendlicher. Es ist erforderlich, dass die Räumlichkeiten so gestaltet und ausgestattet sind, dass Jugendliche sie als attraktive Treffmöglichkeit zur Freizeitgestaltung nutzen. Eine helle und freundliche Gestaltung der Angebotsräume ist hier die Voraussetzung.

Einrichtungen der Offenen Jugendarbeit sollen Kindern und Jugendlichen niederschwellig und nach Möglichkeit barrierefrei (in Bestandsgebäuden nicht immer umsetzbar) zur Verfügung stehen. Dementsprechend muss der Zugang zur Einrichtung gut erreichbar sowie offen, einladend und gut erkennbar gestaltet sein. In den Räumen im Erdgeschoss im Gebäude „Im Reis 29“ sind diese Voraussetzungen gegeben.

Lösung:

Die Kellerräume im Gebäude „Im Reis 29“ werden weiterhin als Spendenlager für den Bereich Asyl genutzt. Die Räume im Untergeschoss des Gebäudes Im Reis 29 werden nicht für eine Erweiterung der Jugendräume in Königstädten umgebaut. Der Jugendtreff wird in seiner jetzigen Form so lange weiter betrieben bis dieser mit der Fertigstellung des geplanten NFZ in die erweiterten Räumlichkeiten umziehen kann.

Alternative:

Die Kellerräume im Gebäude „Im Reis 29“ werden zur Erweiterung der jetzigen Jugendräume ertüchtigt. Die Brandschutzmängel sind durch umfangreiche Maßnahmen zu beheben. Für das Spendenlager müssen neue geeignete Räumlichkeiten gefunden und kostenpflichtig angemietet werden. Im Bestand der städtischen Gebäude stehen keine geeigneten Flächen hierfür zur Verfügung, daher würde eine zusätzliche Anmietung erforderlich.

Fazit:

Aufgrund

- der unverhältnismäßig hohen Kosten für den erforderlichen Umbau,
- des geplanten Umzugs der Jugendräume in das noch zu errichtende NFZ,
- und der erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Suche und kostenpflichtige Anmietung von geeigneten Flächen) um das Spendenlager für den Bereich Asyl an anderer Stelle weiterbetreiben zu können

wird von einem Umbau der angemieteten Räumlichkeiten im Untergeschoss der Gewobau-Liegenschaft Im Reis 29 abgeraten.

Rüsselsheim am Main, den 02.05.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister