

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0119/2026
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	10.03.2026	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	19.03.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	24.03.2026	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Szenarien zur Fortführung des Q1

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt die Verwaltung vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung im Haushalt 2026

1. mit der kurzfristigen Umsetzung der notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen im Q1, damit der aktuelle Betrieb aufrecht erhalten bleiben kann,
2. mit dem Rückbau des Bestandsgebäudes Hauptstraße 328,
3. die Planung, Konzeptionierung sowie den Bau eines neuen Gebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 328 vorzunehmen. Mit diesen Leistungen soll die Infrastruktur- und Projektgesellschaft beauftragt werden. Des Weiteren ist der Politik ein Maßnahmenbeschluss auf der Basis der LPH3 vorzulegen.
4. mit dem Abschluss eines Interimsmietvertrags mit der GL Service GmbH für die Räumlichkeiten des Kindergartenmuseums sowie der Pfadinder im Gebäude Quirlsberg 1 bis zum Bezug des Neubaus,
5. mit der Ausschreibung eines Betreibers für den Neubau des „Jugendquartiers“.

Kurzzusammenfassung:

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	x	

Durch eine bedarfsgerechte Planung eines Neubaus und die Möglichkeit von Mehrfachnutzungen für die bestehenden Bedarfe ergeben sich Vorteile hinsichtlich der Flächeneffizienz.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:				x	
investiv:					x
planmäßig:					
außerplanmäßig:				x	x

Weitere notwendige Erläuterungen:

Im Haushalt 2026 sind unter der I-Nummer 55013400 „Sanierungsmaßnahme Q 1“ Mittel in Höhe von 1,8 Mio. € vorgesehen. Zusätzlich müssen 500.000 € mit dem Haushalt 2026 für das Planjahr 2027 bereitgestellt werden. Diese 500.000 € für das Planjahr 2027 müssen zusätzlich über eine Verpflichtungsermächtigung zugesichert werden.

Außerdem werden 450.000 € konsumtiv für die Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäude Quirlsberg 1 (250.000 €) und Abriss des Bestandsgebäudes Hauptstraße 328 (200.000 €) benötigt.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Sachdarstellung/Begründung:

Die Verwaltung hat in der Mitteilungsvorlage Drucksachen-Nr. 0783/2025 dargestellt, welche Optionen für das Gebäude Q1 Am Quirlsberg in Frage kommen. Zum damaligen Zeitpunkt ging es um eine komplette Sanierung des Gebäudes mit zu erwartenden Kosten in Höhe von rund 6.450.000 € Euro + Risiko 40% (Variante 1) und eine Teilsanierung (Variante 2), zu der noch keine validen Daten vorlagen. Bei beiden Varianten sollten umfangreiche Elektroarbeiten erfolgen und auch bei Variante 2 wäre eine komplette Schließung des Hauses notwendig. Die konkreten finanziellen Mittel und Aufwendungen sollten ermittelt werden, hierzu sollte noch eine umfangreiche baurechtliche Einschätzung erfolgen.

Im Februar 2026 wurde der Brandschutz (inklusive der baurechtlichen Einordnung) durch ein Fachbüro vorgenommen sowie die elektrotechnischen Anlagen durch eine weitere Fachfirma begutachtet und beurteilt.

Die folgende Vorlage zeigt die Ergebnisse der Sachverständigen/ Fachfirma, beleuchtet das bestehende Raumkonzept sowie das Mietverhältnis. Zudem wird eine neue Variante als Handlungsoption vorgestellt.

1. Aktuelle Nutzung des Gebäudes

- a) Jugendzentrum Q1: In der Vergangenheit wurde durch das Jugendzentrum Q1 rund 840 qm der Gesamtfläche von ca. 1.287 qm genutzt. Im Wesentlichen waren dies zwei Offene Treffpunkte/Cafes und der große Saal (136 qm) für Veranstaltungen. In den letzten ca. 3 Jahren hat sich das pädagogische Konzept verändert. U.a. wird der große Saal nur noch selten genutzt und einer der Treffpunkte wurde nahezu ausschließlich vom Mehrgenerationenhaus genutzt.
- b) BdP: Die Pfadfinder verfügen über ca. 249 qm. Bei der Fläche handelt es sich um 1 großen Gruppenraum, 4 kleine Gruppenräume sowie eine Küche und ein zusätzlicher Lagerraum. Die Kinder werden in Abhängigkeit von Alter in vier verschiedene Gruppen eingeteilt. Die älteste Gruppe setzt sich aus den Gruppenleitungen sowie der Stammesleitung zusammen.
- c) Kindergartenmuseum: Das Museum nutzt ca. 195 qm vorwiegend als Ausstellungsräume. Die Nutzung der Räumlichkeiten erfolgt mietkostenfrei.
- d) Mehrgenerationenhaus: Die Angebote des Mehrgenerationenhauses wurden indirekt durch die Stadt gefördert, da sie die Räume des Q1 Jugendzentrums (mit)genutzt haben.
Seit Februar 2026 bezieht das Mehrgenerationenhaus neue Räumlichkeiten in der VHS. Somit stehen diese Räume aktuell leer.
- e) Zudem stehen weitere kleinere Räumlichkeiten für die Büros, Lagerflächen, zwei Proberäume und Werkräume zur Verfügung, die (z.T.sporadisch) für die Jugendarbeit genutzt werden.

Kosten:

Gemäß § 5 der bestehenden Vereinbarung aus dem Jahr 2006 zwischen der Stadt und der Ev. Kirchengemeinde wurden als Nutzungsentgelte vereinbart:

für die Räume des Kindergartenmuseums:	8.278,82 €
für die Räume des Jugendzentrums /Ev. Kirchengemeinde:	34.741,55 €
<u>für die Räume der Pfadfinderinnen und Pfadfinder:</u>	<u>11.553,23 €</u>
Gesamt:	54.573,60 €

In §11 ist jedoch geregelt, dass die Stadt auf das Nutzungsentgelt verzichtet, solange der

Vertragszweck (Offene Kinder- und Jugendarbeit und andere Angebote der Kinder- und Jugendhilfe) seitens der Kirchengemeinde erfüllt wird.

Zudem erhält die evangelische Kirchengemeinde einen Bewirtschaftungszuschuss im Rahmen der Förderung der Offenen Kinder- und Jugendarbeit für 843 m² in Höhe von 59.642 € pro Jahr.

Den Pfadfindern stehen Räumlichkeiten von 249 m² für ihre Arbeit zur Verfügung. Hierzu wird eine Pauschale von 3.000€ gezahlt, anschließend erfolgt eine Spitzabrechnung. Für das Jahr 2024 sind Kosten in Höhe 3.600€ entstanden.

Zwischenfazit:

Das Gebäude Quirlsberg 1 umfasst ca. 1.287 m², die aktuell von dem Jugendzentrum Q1 (840 m²), Kindergartenmuseum (195 m²) sowie dem Pfadfinderstamm Folke Bernadotte (ca. 250 m²) genutzt werden. Im Rahmen von Bewirtschaftungspauschalen erhält die evangelische Kirchengemeinde jährlich von der Stadt rund 64.000 €.

Die einzelnen Nutzungen setzen sich zeitlich/ räumlich wie folgt zusammen:

Kindergartenmuseum: Führungen (dienstags) nach Bedarf

Pfadfinder: 1-mal wöchentlich Gruppenstunden + sowie im Anschluss Treffen der Gruppenleitung

Jugendarbeit/ Q1: Nutzung des Offenen Treffs und bei Bedarf Nutzung zusätzlicher Räume

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auslastung der Räumlichkeiten im Vergleich zur Ausgabenseite aktuell aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht (mehr) effizient erscheint.

Um dem Abhilfe zu schaffen, kann an zwei Stellschrauben gedreht werden:

- a) Das Nutzungs- und Raumkonzept anpassen und durch neue Nutzungen erweitern.
oder
- b) den vorhandenen Nutzungen andere Räumlichkeiten zuführen.

Darstellung der Alternativen zum jetzigen Zeitpunkt

Alternative 1: Sanierung des Bestandsgebäudes

Der Mietvertrag zwischen der Ev. Kirchengemeinde und der Stadt wurde bis zum 31.10.2026 temporär verlängert, unter der Maßgabe, dass die Stadt die Kosten und die Projektsteuerung der notwendigen Sanierungen und Reparaturen übernimmt.

Bei dieser Variante werden die Räumlichkeiten mit minimalem Aufwand so ertüchtigt, dass die aktuellen brand- und baurechtlichen Mindestanforderungen erfüllt werden und eine Weiternutzung unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben möglich ist. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass in Zukunft weitere größere Sanierungsarbeiten anfallen werden, die mit dem Bestandsschutz kollidieren können.

Gemeinsam mit einem externen Gutachterbüro konnte eine deutlich kostengünstigere Variante eruiert werden als noch in der Vorlage Drucksachen-Nr. 0783/2025 ausgeführt. Im Wesentlichen betrifft diese die (bau)genehmigte Variante welche eine Deckelung der potenziellen Besucherinnen und Besucher des Saals auf max. 200 Personen (Schwellenwert) bestimmt. Hierdurch ist Teil 1 der Sonderbauverordnung nicht anzuwenden

und der Brandschutz richtet sich nach der bestehenden Genehmigung.

Folgende Kosten sind zu erwarten:

a- Elektro-Instandsetzung	ca. 100.000 €
b- Brandschutztüren ~5 Stück	ca. 100.000 €
c- Fluchtwegs-beleuchtung ~25 Stück	ca. 10.000 €
d- Vernetzte Rauchwarnmelder ~10 Stück	ca. 5.000 €
e- Schwerentflammbare Vorhänge ~5 Stück	ca. 15.000 €
f- Diverses (z.B. defekte Fenster)	ca. 20.000 €
Gesamt	ca.250.000 €

Bei den auszuführenden Reparaturen handelt es sich folglich nur um die Wiederherstellung der notwendigsten Anlagen um den (bau)genehmigten Zustand (Pfadfinder, Hort, Jugendtreff) wieder zu erlangen.

Mögliche Sanierungen aufgrund von Schadstoffbelastung wurden nicht mit betrachtet, da zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen wird, dass keine umfangreicheren baulichen Eingriffe in das Gebäude vorgenommen werden müssen.

Es ist zu erwarten, dass die hier aufgeführten Arbeiten bis Ende der Sommerferien 2026 durchgeführt sind.

Zudem gilt es Organisatorisch einige Punkte der Nutzung anzupassen, z.B. Freihalten von Fluchtwegen, richtiger Umgang mit Brandschutztüren, keine Übernachtungen möglich, Saalnutzung bis max. 200 Personen.

Es sei hier jedoch erwähnt, dass die Nutzung des Gebäudes nicht barrierefrei ist. In den vorliegenden Bauplänen ist bereits ein Aufzug dargestellt, jedoch nicht umgesetzt worden. Ein solcher Eingriff in das Bestandsgebäude könnte dazu führen, dass weit umfangreichere Maßnahmen umgesetzt werden müssten, da hierdurch die Bestandsbaugenehmigung berührt werden würde sowie eine weitere Schadstoffprüfung notwendig wäre. In diesem Falle wären mit weitaus höheren Kosten zu rechnen.

Aufgrund des Alters des Gebäudes sind künftig weitere Reparaturen als „normale“ Instandsetzungsmaßnahmen zu erwarten, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt und beziffert werden können.

Neben der Instandsetzungsmaßnahme besteht das aktuelle Mietverhältnis mit der evangelischen Kirchengemeinde bis zum 31.10.2026. Das Presbyterium der evangelischen Kirchengemeinde hat zudem mit der letzten Vertragsverlängerung klargestellt, dass die Gemeinde über den 31.10.2026 nur noch bereit ist, eine Vereinbarung über die eigenen Räume zu treffen (nicht mehr für Untermieter).

Somit endet nach aktuellem Stand der Betrieb für die Pfadfinder sowie für das Kindergartenmuseum im Gebäude Quirlsberg 1 zum 31.10.2026.

Infolgedessen gilt es einen neuen Betreiber für das gesamte Gebäude zu finden, sofern Kindergartenmuseum und Pfadfinder ihre Angebote vor Ort weiter vorhalten sollen.

Für diese Variante erscheint aus Sicht der Verwaltung eine Ausschreibung unumgänglich (entweder in Form eines Interessensbekundungsverfahrens oder einer Vergabe/ muss noch geprüft werden).

Zwischenfazit:

Anders als in der Vorlage Drucksachen-Nr. 0783/2025 ausgeführt, ist die Instandsetzung des Gebäudes deutlich kostengünstiger (ca. 250.000 €) sowie zeitlich schneller umzusetzen, da an der Stellschraube gedreht werden konnte, hier eine Versammlungsstätte bis max. 200 Personen vorzuhalten sowie nur die notwendigsten Reparaturen vorzunehmen.

Im Falle eines längerfristigen Betriebs fallen jedoch weitere „normale“ Instandsetzungsmaßnahmen an. Außerdem ist die Nutzung des Gebäudes nicht barrierefrei. Eine Anpassung dessen würde zu einem weit höheren Kostenaufwand führen.

Das bestehende Nutzungsverhältnis über das gesamte Gebäude Quirlsberg 1 mit der evangelischen Kirchengemeinde endet am 31.10.2026. Darüber hinaus ist die evangelische Kirchengemeinde nicht bereit Untermietverhältnisse zu übernehmen. Somit würde nach aktuellem Stand die Angebote der Pfadfinder sowie des Kindergartenmuseums nicht mehr in den Räumlichkeiten des Gebäudes stattfinden können.

Eine Ausschreibung für die Betriebsbetreiberschaft des Gebäudes Quirlsberg 1 wäre somit schnellstmöglich auf den Weg zu bringen.

Alternative 2: Neubau an anderer Stelle – dauerhafte Lösung

Im Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach befindet sich das Grundstück Hauptstraße 328. Das dortige Bestandsgebäude ist baufällig und muss zurückgebaut werden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine langgezogene Fläche, in der im vorderen Teil Baurecht besteht, festgelegt durch den Bebauungsplan Nr. 2151. Im hinteren Teil befindet sich unbebaute Gartenfläche.

Auf diesem Grundstück könnte ein zweigeschossiger barrierefreier Neubau in Modulbauweise errichtet werden. Der Neubau könnte neben den Pfadfindern auch weiteren Jugendverbänden zur Verfügung stehen und perspektivisch als gemeinschaftliche Infrastruktur (Arbeitstitel „Jugendquartier“) genutzt werden. Auch das Kindergartenmuseum könnte hier untergebracht werden.

Hier müsste mit einer Bau- und Konzeptionszeit von ca. zwei Jahren gerechnet werden.

Durch die Mehrfachnutzung entstünde ein zentraler Ort für Jugendarbeit mit hoher Flächeneffizienz und deutlich reduzierten Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Für die Planungs- und Bauzeit werden weiterhin die aktuellen Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Entsprechend müssen die oben aufgeführten Sanierungsmaßnahmen für den Weiterbetrieb auch in dieser Variante umgesetzt werden. Die GL-Service gGmbH ist bereit als Vermieter für die Pfadfinder sowie das Kindergartenmuseum über den 30.10.2026 hinaus, einzuspringen.

Kosten:

Für den Rückbau und Entsorgung werden rund 200.000 € (konsumtiv) benötigt.

Bei einer Fläche von ca. 250 m² werden gemäß BKI die Kosten auf etwa 1,5 Mio. geschätzt. Zzgl. Risikozuschlag und Projektsteuerungskosten ist mit einer Gesamtsumme von 2,3 Mio. € zu kalkulieren.

Auch für diese Variante bedarf es einer Betriebsbetreiberschaft für das neue Gebäude, die

ausgeschrieben werden, muss. Durch die begrenzte Fläche sowie dem Neubaustandard erscheint das Risiko für einen potenziellen Betreiber deutlich geringer als im Falle des Bestandsgebäudes Quirlsberg 1.

Zwischenfazit:

Die Variante 2 beschreibt einen kleineren und kompakteren Neubau an anderer Stelle in der Stadtmitte Bergisch Gladbachs, in dem die Nutzungen der Jugendverbandsarbeit (Pfadfinder und ggf. weitere Vereine) sowie das Kindergartenmuseum unterkommen könnten.

Erste Planungen zeigen einen zweigeschossigen Neubau in Modulbauweise und dahinterliegendes Gartengrundstück. Die Kosten für diesen Neubau werden auf rund 2,3 Mio € geschätzt. Die Bau- und Planungszeit beträgt ca. zwei Jahre.

Aufgrund der Planungs- und Bauzeit setzt diese Variante 2, Variante 1 voraus. Die notwendigen Reparaturen, die im vorherigen Textteil aufgeführt sind, müssen auch bei der Wahl dieser Variante umgesetzt werden, um den Betrieb bis zu einem Umzug aufrecht zu erhalten.

Abschließende Bewertung aller Alternativen

Die vorherigen Ausführungen zeigen, dass das Bestandsgebäude Quirlsberg 1 mit einem Kostenvolumen von ca. 250.000 € (konsumtiv) instandgesetzt werden kann. Diese Mittel sind im Haushaltsentwurf 2026 nicht enthalten und müssen zusätzliche beschlossen werden.

Das aktuelle Mietverhältnis endet am 31.10.2026. Das bestehende Mietkonstrukt zwischen Pfadfindern, Kindergartenmuseum und der evangelischen Kirchengemeinde wird nicht fortgeführt.

Aktuell zeigt sich die räumliche Auslastung in Bezug zum bestehenden Kostenaufwand als nicht effizient. Bei der **Variante Sanierung** (Alternative 1) bleiben die grundlegenden strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Gebäudes (erstmal) unverändert, sodass auch weiterhin mit erhöhten Betriebs- und Folgekosten zu rechnen ist. Hier bedarf es einer grundsätzlichen konzeptionellen Änderung hinsichtlich der Bedarfe und der vorhandenen Fläche für die Zeit nach dem 31.10.2026. Zudem ist die Barrierefreiheit nicht gegeben.

Der **Neubau an einem anderen Standort** (Alternative 2) ist mit kurzfristig höheren Kosten verbunden und kann innerhalb eines Zeitraums von schätzungsweise zwei Jahren realisiert werden. Die Kosten für den Abriss des Bestandsgebäudes an der Hauptstraße 328 in Höhe von 200.000 € (konsumtiv) sind im Haushaltsentwurf 2026 nicht enthalten und müssen zusätzlich beschlossen werden. Von den investiven benötigten Mittel in Höhe von 2,3 Mio. € sind 1,8 Mio. € bereits im Haushaltsentwurf 2026 eingeplant. Zusätzlich müssen 500.000 € mit dem Haushalt 2026 für das Planjahr 2027 bereitgestellt werden. Diese 500.000 € für das Planjahr 2027 müssen zusätzlich über eine Verpflichtungsermächtigung zugesichert werden.

Durch eine bedarfsgerechte Planung und die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung ergeben sich Vorteile hinsichtlich der Flächeneffizienz sowie der zukünftigen Betriebs- und Unterhaltungskosten. Zudem kann eine langfristige Nutzungsperspektive geschaffen werden, ohne auf bestehende Gebäudestrukturen Rücksicht nehmen zu müssen.

Die GL Service gGmbH ist bereit für den Interimszeitraum als Vermieter für die Pfadfinder sowie das Museum einzuspringen, sofern die evangelische Kirchengemeinde wie

angekündigt die bestehende Vereinbarung über den 31.10.2026 hinaus nicht verlängert.

Je nach Wahl der Varianten sind folgende Aufgaben kurz- und mittelfristig zu erledigen:

Sanierung	Neubau
Kurzfristige Neukonzeptionierung des Gebäudes Quirlsberg 1	Planung, Konzeptionieren und Bau eines neuen Gebäudes auf dem Grundstück Hauptstraße 328
Ausschreibung eines neuen Betreibers	Abschluss eines Interimsmietvertrags mit der GL Service GmbH für die Räumlichkeiten des Kindergartenmuseums sowie der Pfadfinder bis zum Bezug des Neubaus.
Kurzfristige Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen	Kurzfristige Umsetzung der Instandhaltungsmaßnahmen.
Akzeptanz der fehlenden Barrierefreiheit	Abriss des Bestandsgebäudes Hauptstraße 328.
Voraussichtlich perspektivisch umfangreichere Sanierungen	Ausschreibung eines Betreibers für den Neubau des Jugendquartiers.