

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0783/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Jugendhilfeausschuss	10.12.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstand Q1

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Die Vorlage stellt den aktuellen Bearbeitungsstand zum Umgang mit dem Gebäude „Q1“ dar.

Risikobewertung:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Inhalt der Mitteilung:

Ausgangslage:

Das Q 1 ist ein wichtiger, niedragschwelliger Treff- und Projektort für Jugendliche in der Innenstadt (Offener Treff, Kultur, Proberäume). Neben der Jugendeinrichtung befinden sich im Gebäude das Mehrgenerationenhaus (Sozialeinrichtung) und das Kindergartenmuseum; außerdem ist der Pfadfinderstamm Folke Bernadotte dort beheimatet.

Das Gebäude ist im Eigentum der Stadt, über die Nutzung des Hauses Quirlsberg wurde eine Nutzungsvereinbarung zwischen Stadt und Evangelischer Kirchengemeinde geschlossen, wonach die Stadt der Kirchengemeinde das Objekt zur Nutzung überlässt. Als Vertragsgegenstand wurde formuliert, dass das Objekt mit dem Recht und der Pflicht überlassen wird, dort Jugendhilfe im Sinne des Sozialgesetzbuches VIII (SGB VIII), insbesondere Offene Kinder- und Jugendarbeit sowie andere Angebote der Kinder- und Jugendhilfe zu betreiben sowie Räume an Dritte für Angebote der Jugend- und Sozialhilfe zu vermieten.

Aktueller Vertrag:

Im Fall des Q 1 wurde ein sog. Dach- und Fachvertrag vereinbart, wonach die Evangelische Kirchengemeinde verpflichtet ist, alle erforderlichen Reparaturen und Erneuerungen auf eigene Kosten vorzunehmen. In diesem Fall hat der Träger die Möglichkeit, gemäß den städtischen Richtlinien zur Förderung der Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit, sich die Kosten bis zu 100% zurück erstatten zu lassen.

Der Vertrag wurde Ende September 2024 zum 30.09.2025 von der Ev. Kirchengemeinde gekündigt, da das Gebäude sich in einem stark sanierungs- und renovierungsbedürftigen Zustand befindet und die Kirche nicht in der Lage ist, den damit verbundenen Aufwand und die hohen Sanierungs- und Investitionskosten zu leisten. In Gesprächen mit allen Beteiligten wurde vereinbart, die Anmietung zunächst bis zum 31.12.2025 aufrecht zu erhalten. Die Ev. Kirchengemeinde hat einer weiteren temporären Verlängerung bis zum 31.10.2026 zugestimmt, unter der Maßgabe, dass die Stadt die Kosten und die Projektsteuerung der notwendigen Sanierungen und Reparaturen übernimmt.

Rechtliche Einordnung der Angebote der Jugendarbeit:

Zur Einordnung in das SGB VIII wird folgendes erläutert: Pfadfindergruppen fallen grundsätzlich unter den Anwendungsbereich von § 12 SGB VIII (Förderung der Jugendverbände); das Q 1 als Jugendeinrichtung fällt unter § 11 SGB VIII (Jugendarbeit).

Bei beiden Angeboten handelt es sich um Leistungen der Jugendhilfe (§ 2 Abs. 2 Ziff. 1 SGB VIII) und damit um eine pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe der Kommune. Die Aufgabe ist gesetzlich vorgeschrieben (Pflichtaufgabe) und in eigener Verantwortung der Kommune durchzuführen (Selbstverwaltungsaufgabe).

Die Kommune entscheidet nicht über das "Ob", sondern nur über das "Wie" der Aufgabenerfüllung. Allerdings ist die Kommune nach § 74 SGB VIII verpflichtet, Angebote angemessen zu fördern und nach § 79 Abs. 2 Nr. 1 SGB VIII verpflichtet, eine angemessene Infrastruktur für die Jugendarbeit bereitzustellen. Wie konkret das umgesetzt wird, ist im Kontext der Jugendhilfeplanung nach § 80 SGB VIII zu betrachten und festzuhalten.

Notwendige Sanierungen:

Am 15.10.2025 hat eine Begehung des Objektes stattgefunden, an der Mitarbeitende des Fachbereiches 5 (Jugend und Soziales), des Fachbereiches 8 (Immobilien, Liegenschaften und Stadtgrün), der Feuerwehr und der Ev. Kirchengemeinde teilgenommen haben. Es hat sich bestätigt, dass das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist und dadurch eine Gefährdung

für die Nutzenden besteht.

Für eine komplette Sanierung des Gebäudes müssen folgende Arbeiten erledigt werden:

Energetische Sanierung Dach, Fenster, Fassade:

Dämmung, Austausch alter Fenster, Wärmeschutzmaßnahmen, Abdichtungen

Umsetzung Barrierekonzept:

Rampen, Aufzugserweiterungen, barrierefreie Sanitärräume, taktile Leit- und Orientierungssysteme

Weitere Maßnahmen:

Anpassungen an gesetzliche Vorgaben (z. B. EnEV/Energieeinsparverordnung), inklusive Material- und Einbaukosten

Aufzug:

Einbau, Antriebstechnik, Sicherheits- und Steuerungssysteme

Brandmeldeanlage:

Rauch- und Wärmemelder, Alarmierungssysteme, Zentraleinheit

Elektroarbeiten:

Stromversorgung, Leitungsführung, Steckdosen, Beleuchtung

Blitzschutzanlage:

äußere und innere Ableitung, Erdung, Prüfprotokolle

Sicherheitsbeleuchtung:

Flucht- und Rettungswegleuchten, Notstromversorgung

Hausalarm / Sicherheitstechnik:

Einbruchmeldeanlagen

GLT (Gebäudeleittechnik):

Steuerung und Überwachung von Heizung, Lüftung, Klima, Licht

Schadstoffmanagement TGA:

Berücksichtigung und Sanierung von belasteten Bauteilen innerhalb der technischen Gebäudeausrüstung (Eine Schadstoffuntersuchung hat noch nicht stattgefunden, daher sind diese Kosten in der Kostenschätzung noch nicht enthalten.)

Übernachtungen dürfen vorerst keinesfalls erfolgen. Zudem sollen aus Gründen des Brandschutzes die Proberäume gesperrt werden.

Im weiteren Verlauf wurde ermittelt, dass das Gebäude nach heutigen baurechtlichen Anforderungen vermutlich als Sonderbau zu betrachten wäre und somit erhöhte Anforderungen z.B. an den Brandschutz bestehen würden und zur dauerhaften Nutzung in der bisherigen Form eine Nutzungsänderung erforderlich wäre. Es bestehen keine denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen.

Weitere mögliche Vorgehensweisen

Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten wie mit dem Gebäude „Q1“ umgegangen werden kann: Zum einen die komplette Sanierung des Gebäudes, um dort dauerhaft Angebote vorhalten zu können. Zum anderen eine Teilsanierung mit dem Ziel, die aktuellen Angebote so lange weiterzuführen, bis diese in anderen Räumlichkeiten ein neues zu Hause finden.

Für beide Möglichkeiten sind umfangreiche Analysen, Recherchen, Planungen und nicht zuletzt Gespräche mit den Nutzerinnen und Nutzern notwendig, so dass aktuell noch nicht alle Daten (insbesondere baurechtliche Einschätzungen sowie die Darstellung der Kosten für die Möglichkeit 2) vorliegen. Eine Beschlussvorlage ist für die erste Sitzung des Rates im Jahr 2026 geplant.

Die Kosten für eine komplette Sanierung werden gemäß erster Kostenschätzungen auf der Grundlage des BKI auf rund 6.450.000,00 Euro zuzüglich eines 40 % Risikozuschlages in Höhe von 2.580.000,00 Euro = insgesamt 9.030.000,00 Euro geschätzt. Die Dauer der Arbeiten würde ca. 31 Monate betragen.

In diesen Kosten sowie im Zeitplan sind noch keine Mittel für eine mögliche Schadstoffsanierung enthalten. Eine Beprobung müsste bei Entscheidung dieser Variante noch erfolgen.

Im Rahmen der Sanierungen ist eine komplette Schließung des Gebäudes für mindestens 12 Monate notwendig. Zeitgleich müsste eine baurechtliche Nutzungsänderung beantragt und geprüft werden. So könnte das Objekt als Ganzes erhalten bleiben und die Angebote könnten im Stadtzentrum im Sinne einer bedarfsorientierten und qualitativen Jugendarbeit fortgeführt werden.

Bei der zweiten Möglichkeit würden die Räumlichkeiten mit dem minimalen Aufwand so hergerichtet werden, dass sie aktuellen brand- und baurechtlichen Vorgaben entsprechen und so temporär weiter genutzt werden können. Der Zeitraum der temporären Nutzung richtet sich danach, wann für die Nutzerinnen und Nutzer passende Alternativen bestehen bzw. bezogen werden können.

- Für das Q 1 (Jugendeinrichtung) könnte dies in der Zentralwerkstatt sowie als Angebot im neuen Gleispark auf dem Zanders Gelände realisiert werden.
- Es ist geplant, dass das Angebot des Mehrgenerationenhauses künftig in den Räumen der VHS vorgehalten wird.
- Für das Kindergartenmuseum gilt es eine Alternative zu finden.
- Für die Pfadfinder müsste ebenfalls zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden, dass noch keine dauerhafte Lösung besteht. Verwaltung und Pfadfinder würden mit der Entscheidung dieser Variante beauftragt, gemeinsam eine dauerhafte Unterbringung für ihr Angebot zu suchen.

Bei beiden Varianten sind umfangreiche Elektroarbeiten erforderlich. Auch in Variante 2 wäre eine komplette Schließung des Hauses notwendig ist. Die konkreten finanziellen Mittel zu Variante 2 liegen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor, da hierzu noch eine umfangreiche baurechtliche Einschätzung erfolgen muss.

Darstellung der Sicht der evangelischen Kirchengemeinde:

Die evangelische Kirchengemeinde hält langfristig an ihrer Kündigung des Vertragsverhältnisses fest. Aufgrund der begrenzten Ressourcen, insbesondere durch die beinahe ausschließlich ehrenamtlich getragene Verantwortung in der Gemeinde und im Presbyterium, ist der Dach- und Fachvertrag in aller Konsequenz nicht händelbar. Damit jedoch die Angebote kontinuierlich aufrechterhalten bleiben können, ist die evangelische Kirchengemeinde bereit, den aktuellen Vertrag fortzuführen, bis sich ein neuer Vertragspartner findet (dazu mehr in der Darstellung aus Sicht der Pfadfinder). Allerdings nur unter der Maßgabe, dass die Stadt die Kosten sowie Projektabwicklung der Sanierungen übernimmt.

Langfristig ist für die evangelische Kirchengemeinde die pädagogische Arbeit auf dem Zandersgelände eine attraktive Alternative, so dass sie sich nicht zwingend für den Erhalt des Gebäudes ausspricht.

Darstellung der Sicht der Pfadfinder:

Für die Pfadfinder des Stammes Folke Bernadotte sind die Räumlichkeiten des Q1 der unverzichtbare Mittelpunkt ihrer pädagogischen Arbeit. Daher setzen sie sich aktuell in einer großen Arbeitsgruppe damit auseinander, selbst (oder ein Dachverband) Vertragspartner für das gesamte Gebäude am Quirlsberg 1 zu werden. Die Gespräche zu dieser Option benötigen Zeit und daher kann derzeit noch kein Ergebnis vorgetragen werden.

Zwischen evangelischer Kirchengemeinde und Pfadfindern wurde jedoch die Abmachung formuliert, dass bis zu einem potenziellen Trägerwechsel die evangelische Kirchengemeinde unter den oben formulierten Bedingungen Vertragspartner der Stadt Bergisch Gladbach bleibt.

Die Pfadfinder sprechen sich (zum jetzigen Zeitpunkt) deutlich für Variante 1 aus. Sie erklären dazu, dass sie das Q 1 als einzigartigen Standort mit idealen Gegebenheiten betrachten (u.a. Waldnähe, zentrale Lage), welchen es in dieser Form nicht nochmal in Bergisch Gladbach-Mitte geben würde. Generationen von Jugendlichen hätten hier Gemeinschaft, Verantwortung und Selbstwirksamkeit erfahren - getragen von einem engagierten Netzwerk aus Ehrenamtlichen, Vereinen und kirchlichen sowie städtischen Partnern. Für die Pfadfinder ist eine verlässliche und unterbrechungsfreie Weiterführung ihrer Jugendverbandsarbeit am Standort unabdingbar. Sie betrachten das Gebäude nicht als reines Gebäudeprojekt, sondern als gelebtes und geliebtes Stück Jugendkultur in Bergisch Gladbach, welches sich zu erhalten lohne.

Die jüngsten Diskussionen und Gespräche um den Erhalt des Gebäudes Q1 in den vergangenen Monaten zeigen deutlich, dass es sich hierbei um eine vielschichtige Entscheidung handelt, in der unterschiedliche Interessenslagen eine Rolle spielen. Das Gebäude besitzt einen hohen ideellen und historischen Wert für die Stadtgesellschaft, zugleich erfordert seine dauerhafte Sicherung einen erheblichen Ressourceneinsatz.