

Poschinger Villa

- Konzeptvorstellung Lüftungsvarianten

- Antrag Stadträte Pascal Pohl und Tobias Weger-Behl, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Nr. 386 vom 10.05.2022

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	17	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	15.07.2022	Stadt Landshut, den	24.06.2022
Sitzungsnummer:	38	Ersteller:	Farkas, Bernhard Murr, Wolfgang

Vormerkung:

Stellungnahme der Verwaltung zum Berichtsantrag Nr. 386

1. Wie sah der ursprüngliche Zeitplan zur Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen aus und wann wurde mit dem Abschluss der Baumaßnahmen gerechnet?

Der Zeitplan für die Arbeiten zum Brandschutz im EG sah ursprünglich KW 45 - KW 50/2020 vor. Tatsächliches Bauende war März 2021, weil es von den ausführenden Firmen Corona bedingt zu Personal- und Materialengpässen kam.

Der Zeitplan für die Arbeiten zum Brandschutz im OG existiert nur als Ablaufplan. Dieser sah ein Terminfenster von KW 14 2021 bis KW 23 2021 vor. Genaue Zeiten wurden nicht festgelegt, da die Entscheidung zur Lüftungsvariante kurzfristig nicht lösbar war und im Vorfeld viele Voruntersuchungen notwendig wurden.

Im VwHH 2020 waren lediglich 20.000,-- € für die Lüftung im Saal vorgesehen, dabei war angedacht, die Gebläsezuluft-Konvektoren gleichwertig zu ersetzen. Im Laufe des Jahres 2020 zeichnete sich die Notwendigkeit einer neuen Lüftungsanlage ab. Im Januar 2021 fand ein erster Ortstermin mit Vertretern des JuZ und des Amtes für Gebäudewirtschaft statt, um mögliche Standorte für die Lüftungsanlage zu besprechen. Darauf wurden unterschiedliche Varianten untersucht und aufgrund der entstehenden Beeinträchtigungen im Gebäudeinneren mit den Nutzern abgestimmt (siehe Punkt 5). Es wurde eine gemeinsame Einigung erzielt, die Anlage neben dem bestehenden Fluchttreppenhaus zu situieren und zunächst das 1. OG brandschutztechnisch im Sommer diesen Jahres fertig zu stellen und die Lüftungsanlage nach einem Probetrieb in den Sommerferien 2023 zu ergänzen.

Darauf folgend fanden im Amt für Gebäudewirtschaft amtsinterne Besprechungen statt, wo verschiedene Varianten einer Pro und Contra-Aufstellung zur Entscheidungsfindung erarbeitet wurden. Nach einem Ortstermin auf Referatsebene im Sommer wurde die bereits im Vorfeld verworfene Variante Dachspitz aus statischer und brandschutztechnischer Sicht eingehend geprüft. Man vereinbarte sich, die Arbeiten zum Brandschutz im OG weiter zu führen. Bezüglich der Lüftungsanlage waren sehr umfangreiche Brandschutz- und Statikuntersuchungen notwendig, bei diesen ergaben sich zum Teil gravierende Differenzen in Bezug auf Aktenlage/Bestand, dadurch waren zusätzlich sehr zeitintensive Bauteilüberprüfungen erforderlich.

2. Welche Baumaßnahmen sind bereits fertiggestellt und welche Maßnahmen sind noch durchzuführen?

Fertiggestellt sind die Abdichtung des Kellers und die Errichtung der Fluchttreppe, das KIP-Förderprogramm (Dach/Fenster/Fassade) und die Brandschutzmaßnahmen im EG.

3. Wie erklärt sich die Verwaltung die bereits monatelange Verzögerung der Bau-
maßnahmen?

Die Verzögerungen ergaben sich aufgrund der komplexen Abstimmungen zur Situierung der Lüftungsanlage, statisch unvorhersehbarer Defizite und personellen Engpässen aufgrund von Personalwechsel.

Je nach Entscheidung, wie die zukünftige Lüftung verwirklicht wird, sind verschiedene Anforderungen an den Brandschutz, verschiedene Wand- und Deckensysteme, andere Deckendurchbrüche, verschiedene Elektroinstallationen etc. notwendig. Ohne diese Entscheidung abzuwarten, müssten bereits fertig gestellte Baubereiche wieder zur Baustelle werden, bereits fertig gestellte Bauteile wieder geöffnet und verändert werden, was keinesfalls sinnvoll ist und zu Doppelkosten führen würde. In diesem Zusammenhang darf auch erwähnt werden, dass der für die Lüftungsanlage zuständige Sachbearbeiter im Amt für Gebäudewirtschaft sehr kurzfristig seinen Arbeitsplatz kündigte und über 8 Monate keine Nachbesetzung möglich war. Dadurch ergab sich eine Verzögerung in der Bearbeitung.

4. Welche Ämter waren seitens der Stadt an der Planung und Ausführung der Bau-
arbeiten beteiligt?

Beteiligte Ämter waren, neben dem Amt für Gebäudewirtschaft, das Amt für Bauaufsicht (Bauantrag und Denkmalschutz), das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz (Baumschutz wg. Fällung Linde und Birke und Vogelschutz wg. Mauersegler), Personalamt und die nutzenden Dienststellen.

5. Welche Möglichkeiten zum Einbau der Lüftungsanlage werden aktuell diskutiert
und wann soll diese in Betrieb gehen? Welche Kosten werden für die Lüftungs-
anlage veranschlagt und sind diese bereits haushalterisch veranlagt?

Folgende Möglichkeiten zum Einbau der Lüftungsanlage wurden diskutiert:

- Aufstellung eines Lüftungsgerätes im oberen Dachraum
Diese Variante musste verworfen werden, da die Ertüchtigung der Lüftungszentrale hinsichtlich Statik und Brandschutz praktisch nicht umsetzbar gewesen wäre.
- Lüftungsgeräte im Dachgeschoß
Bei dieser Variante hätte ein Band-Raum für die Aufstellung des Lüftungsgerätes geopfert werden müssen.
Diese Variante wird deshalb von den Vertretern des JUZ abgelehnt. Des Weiteren wäre die für die Lüftungszentralen notwendige Brandschutzertüchtigung der Wände, Abseiten, des Bodens und der Decke ebenfalls sehr aufwändig gewesen.
- Aufstellung des Gerätes in der Nutzungseinheit
Hierfür wären entsprechend den Vorgaben der Musterlüftungsanlagenrichtlinie zwei Geräte notwendig geworden; eines in der Disco, eines im Saal. Die benötigte Aufstellfläche schränkt das Raumangebot und somit die Möglichkeiten der Nutzung stark ein. Deshalb wird auch diese Variante vom JUZ-Team abgelehnt.
- Aufstellung an der Außenfassade Richtung Sportplatz mit Kanalleitungen über die Außenfassade direkt in die jeweiligen Nutzungseinheiten.
Diese Variante beeinträchtigt die Nutzung der beiden betroffenen Räume (Saal und Disco) am wenigsten. Jedoch ist die Kanalführung frei an der Fassade aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Des Weiteren würden die notwendigen Luftkanäle die Entfluchtung über die Kellerlichtschächte (2. Rettungsweg für die entsprechend angeschlossenen Räume im Untergeschoß) behindern. Diese Variante scheidet entsprechend ebenfalls aus.
- Aufstellung des Lüftungsgerätes angrenzend an das außenliegende streckmetallverkleidete Fluchttreppenhaus an der Süd-Ostfassade.

Bei dieser Variante könnte die Streckmetallverkleidung des Treppenhauses über das im Freien stehende Lüftungsgerät fortgeführt werden, so dass sowohl das Gerät als auch die notwendigen, außenliegenden Lüftungskanäle kaschiert werden könnten.

Bei dieser Variante muss ein Lüftungskanal im Fußbodenbereich des Cafés und des Medienraumes verzogen werden. Im Café existiert bereits ein Podest, das mit entsprechenden Anpassungen zur Verkleidung des Kanales ohne zusätzliche Beeinträchtigung des Raumes verwendet werden kann. Im Medienraum muss ein entsprechendes Podest nachgerüstet werden. Dies führt zwar zu einer gewissen Einschränkung des Raumes, die jedoch durch entsprechende Anpassung der Einrichtung auch nach Absprache mit dem JUZ-Team gut zu akzeptieren ist.

Nach Wertung aller Gesichtspunkte bei den fünf untersuchten Varianten sprechen sich die Beteiligten des Jugendamtes und des Baureferates für die Umsetzung der Variante 5 aus, d.h. Aufstellen des Lüftungsgerätes im Außenbereich neben der vorhandenen, streckmetallverkleideten Fluchttreppe.

Für den Einbau der Lüftungsanlage sind 160.000, -- € im Haushalt 2022 (HHSt. 4604.9461) veranschlagt und genehmigt.

6. Von Seiten des JUZ wurde im Jugendrat der Wunsch geäußert, Räumlichkeiten außerhalb des JUZ als Lagerräume nutzen zu können, um mehr Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Welche Schritte wurden seitens der Verwaltung hier bisher unternommen?

Aktuell ist zwischen den Fachämtern in Abstimmung, welche Räumlichkeiten für Lagerzwecke zur Verfügung stehen bzw. geeignet sind. Als Beispiele sind hier die ehemaligen Lagerräume der Tafel im Tunnelhaus zu nennen.

7. Wie viele Jugendliche und Kinder kommen momentan wöchentlich in das JUZ, um dort ihre Freizeit zu verbringen? Wie hoch war die ungefähre Zahl vor den Baumaßnahmen?

Durchschnittlich besuchen 70 Jugendliche wöchentlich das JUZ (Tendenz steigend). In den Ferien werden derzeit Töpferkurse für Kinder angeboten. Das sind 28 Kinder pro Woche.

Vor den Baumaßnahmen sowie während der ersten Bauphase außen waren ca. 50 Jugendliche täglich im Durchlauf im Jugendzentrum. Am Anfang der Bauphase haben das Gerüst und die Geräte die Jugendlichen abgeschreckt. Sie dachten, das JUZ wäre geschlossen. Durch Mundpropaganda änderte sich dies jedoch und die Jugendlichen kamen wieder zurück.

Ab Mitte März 2020 musste das JUZ Corona bedingt über längere Zeit schließen. Die zweite Bauphase (Erdgeschoß) begann Oktober 2020. Auch zu dieser Zeit hatte das JUZ Corona bedingte Schließzeiten. Deshalb hatte diese Bauphase keine große Relevanz für den Offenen Betrieb im JUZ. Ab dem Frühjahr 2021 hatten sich die Infektionsschutzmaßnahmen gelockert und das JUZ hätte mit einer beschränkten Besucher/innenzahl öffnen können. Die Baumaßnahmen im EG und das Einräumen waren jedoch erst Ende Mai möglich. Dadurch verschob sich die Öffnung um mehrere Wochen. Es fehlten noch kleinere handwerkliche Arbeiten, jedoch hatten diese keine größeren Auswirkungen auf den Offenen Betrieb.

Die Infektionsschutzmaßnahmen waren im Laufe des Jahres 2021 hier eher das Problem, denn das JUZ konnte nur mit einem aktuellen Schülerschein oder einem Nachweis für die 3G-Regel (zeitweise auch nur 2G) öffnen. Das schreckte wieder einmal die Jugendlichen ab.

Ab Mitte Oktober 2021 begann die Bauphase im 1. Obergeschoß. Es wurde alles ausgeräumt, doch dann stagnierte der Umbau auf Grund der Frage, welchen Standort die neue Lüftungsanlage haben soll. Das JUZ kann den gesamten Kul-

turbereich nicht bespielen und es ist ungewiss, wann hier die Planungen für die Konzerte wieder beginnen können.

Der Offene Betrieb, der sich auf das EG beschränkt, kann mittlerweile wieder wie gewohnt stattfinden. Die Disco diente nach dem Ausräumen des 1. Obergeschosses als Lagerraum, für Bühnenelemente, Equipment und Büroinventar. Die Disco konnte von der Mitarbeiter/innen des Jugendzentrums soweit für den Offenen Betrieb wieder hergerichtet werden. Seit Ende Mai 2022 kann das EG wieder im gewohnten Umfang benutzt werden. Das merkt man auch in den steigenden Besucher/innenzahlen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass Umbau- und Corona-Maßnahmen sich in Summe extrem ungünstig auf die Betriebsmöglichkeiten des Jugendzentrums ausgewirkt haben.

8. Welche Angebote können momentan im JUZ gewährleistet werden?

Die Angebote im Offenen Betrieb für die Jugendlichen können mittlerweile wieder ganz genutzt werden. Die Angebote sind Musik hören in der Disco, PS4, Billard, Kicker, Tischtennis (außen) und das Café kann als Raum zum Quatschen, Entspannen und um Gesellschaftsspiele zu spielen, genutzt werden.

Das Töpferangebot in den Ferien für Kinder kann wie gewohnt durchgeführt werden.

Der Kulturbereich, der Konzerte umfasst, kann **nicht** stattfinden und auch keinerlei Planung dafür vorgenommen werden, da kein Ende der momentanen Bauphase feststeht.

Die Bandräume sind gerade auf zwei Räume anstatt vier beschränkt, jedoch können diese genutzt werden. Nach der Bauphase im 1. OG werden die Bandräume im 2. OG komplett erneuert, um den aktuellen Brandschutzverordnungen zu entsprechen.

Der Saal kann schon seit längerem nicht mehr für feste Gruppen (Trommeln, Tanzen u. a.) angeboten werden. Über die Zugangsbeschränkungen durch Corona hinaus musste der Saal auch noch als Ausweichbüro und reduzierter Jugendtreff, auf Grund der Bauphase im EG, erhalten. Bis heute können diese Gruppen nicht in den Saal, da der Umbau im 1.OG noch anhält.

Da sich das Tonstudio im Nebengebäude befindet, ist auch das Recording-Angebot möglich; ebenfalls im Nebengebäude befindet sich der Gruppenraum der Pfadfinder, welche deshalb ebenfalls ihre Gruppenstunden abhalten können.

9. Welche alternativen konsumfreien Räumlichkeiten und Aufenthaltsorte stehen Jugendlichen aktuell zur Verfügung?

Neben dem JUZ bieten die Mobile Jugendarbeit mit dem Tunnelhaus und dem Bus (verschiedene Standorte) sowie der Jugendtreff Checkpoint in der Wolfangssiedlung weitere konsumfreie Räumlichkeiten an. Diese gehören dem Sachgebiet Kommunale Jugendarbeit der Stadt Landshut an.

Beschlussvorschlag:

Vom Bericht des Referenten über den Stand der Baumaßnahmen im Jugendzentrum Poschinger Villa wird Kenntnis genommen.

Anlage: Antrag