

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0242/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport	21.06.2018	Beratung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	27.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Nutzungsmöglichkeiten des Kellergeschosses der Integrierten Gesamtschule Paffrath für Vereine aus Sport und Kultur

Beschlussvorschlag:

1. Vom Grundsatz her dienen Lagermöglichkeiten in Kellergeschossen von Schulgebäuden primär den Schulen. In begründeten Ausnahmefällen können diese zum Zwecke der Sport- und Kulturförderung durch die Stadt vermietet oder verpachtet werden.
2. Dem konkreten Antrag des Bergisch Gladbacher Billard-Club 1926 e.V. auf Erweiterung der Räumlichkeiten angrenzend an die bestehenden Räume kann aufgrund der dargestellten Gründe nicht entsprochen werden.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Einleitung / Anlass

Im Juni 1995 wurde ein Pachtvertrag zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Bergisch Gladbacher Billard-Club 1926 e.V. (im Weiteren: Billard-Club) geschlossen, der die Überlassung von Kellerräumen unterhalb der Integrierten Gesamtschule Paffrath (IGP) für sportliche, gesellschaftliche und vereinspezifische Aktivitäten regelt.

Mit Antrag vom 05.05.2015 hat der Billard-Club vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Neubauer, erstmals einen Antrag beim Immobilienbetrieb der Stadt auf Erweiterung der bestehenden Räumlichkeiten gestellt. Dieser Antrag wurde nach Prüfung der Aktenlage und Beurteilung durch die betroffenen Fachbereiche und Abteilungen durch den Immobilienbetrieb negativ beschieden. Bis Januar 2017 fanden Überlegungen zwischen dem Billard-Club, betroffenen Dienststellen der Stadt und der Schule statt, inwieweit dennoch eine Erweiterung möglich sein könnte, ehe dem Billard-Club eine schriftliche Absage erteilt wurde.

Am 11.03.2017 hat der Billard-Club einen Antrag an den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden mit dem bekannten Anliegen gestellt. Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 beschlossen, den Antrag an den zuständigen Fachausschuss zu überweisen.

2. „Historische“, aktuelle und zukünftige Nutzungen im Kellergeschoss

Beim Bau der IGP wurde das Kellergeschoss als dem Hauptgebäude dienendes Geschoss errichtet, um insbesondere technische Einrichtungen für die Hausanschlüsse unterzubringen, Lagerfläche bereitzuhalten und einen Fahrradkeller einzurichten. Große Teile des Kellers sind als Kriechkeller erbaut worden und lassen keine Lagerung für brennbare Gegenstände zu. Insgesamt wurden daher die Räume dieses Kellergeschosses nicht für den ständigen Aufenthalt ausgebaut.

a. Hausanschlussräume

Die vorhandenen Hausanschlussräume reichen aktuell aus, um die technischen Einrichtungen adäquat unterzubringen und von dort zu bedienen. An der IGP steht eine große Sanierung an, bei der auch die technischen Anlagen erneuert werden. Da mit der Planung noch nicht begonnen wurde, ist aktuell nicht einzuschätzen, wie sich der Bedarf an Hausanschlussräumen verändern wird.

b. „Fahrradkeller“

Mit dem Bau der IGP wurden große Teile des Kellers als Fahrradkeller für Lehrer*innen und Schuler*innen errichtet. Diese Nutzung ist allerdings fast vollständig vor einigen Jahrzehnten aufgegeben worden.

Die Fahrräder werden aktuell vorwiegend auf dem sogenannten „Fahrradhof“ abgestellt. Dabei handelt es sich um den östlichen Teil des Schulhofs, der nicht in den Pausen genutzt wird. Von diesem Bereich aus führt eine Rampe zum ehemaligen „Fahrradkeller“. Die Schule hat den nachvollziehbaren Bedarf, ihren Lehrern und Schülern eine Fahrradabstellfläche über den „Fahrradhof“ hinaus zu bieten, wo Räder überdacht und abschließbar abgestellt werden können. Kürzlich wurde im Rahmen des Mobilitätskonzepts ein Projekt angestoßen,

welches sich mit der Fahrradsituation der IGP beschäftigt. Mithilfe von Fördermitteln sollen dort auch die Abstellmöglichkeiten verbessert werden.

Darüber hinaus gibt es einen vom ehemaligen „Fahrradkeller“ und heutigen „Spielekeller“ (siehe dazu 2d) abgetrennten Raum, der von der Schule genutzt wird um Fahrräder, aber auch Mofas, Roller und andere Kleinfahrzeuge abzustellen, die für die Verkehrserziehung und Führerscheinausbildung notwendig sind. Auch dieser Raum ist für die Schule weiterhin erforderlich.

c. Lager der Schule

Die Schule nutzt das Kellergeschoss als Lagerfläche. Der Lagerbereich befindet sich in einem Teil des ehemaligen „Fahrradkellers“. Dort werden nicht nur klassische Schulmöbel wie Stühle und Tische, sondern auch Theaterkulissen und Bühnenelemente, die von der IGP für schulische und kulturelle Veranstaltungen benötigt werden, gelagert.

In den Erd- und Obergeschossen werden alle Räume als Unterrichtsräume, Fachräume, Abstellräume für Unterrichtsmaterialien und Lehrerstationen genutzt. Weiterer Bedarf besteht an Differenzierungsräumen. Lagerräume existieren aufgrund der Raumknappheit an der Schule nur im Kellergeschoss.

Nach schriftlicher Aussage der Schulleitung der IGP vom 28.05.2018 würde *„die seit einiger Zeit diskutierte Erweiterung der Fläche für den Billardverein die Lagerfläche für die Schule entscheidend verringern.“* Dies liegt auch darin begründet, dass auf Grundlage des Brandschutzkonzeptes die gesetzlich vorgeschriebenen wiederkehrenden Prüfungen durch die Feuerwehr und die Bauordnung Ende 2017 stattgefunden haben und zum Ergebnis hatten, dass zahlreiche auf den Fluren des Technik- und des Kunstbereiches vorhandenen Brandlasten und Schränke zu entfernen sind und die Lagermöglichkeiten im Kriechkeller eingeschränkt worden sind. Der Bedarf an schulischen Lagerflächen steigt also massiv.

d. „Spielekeller“

Die IGP ist schon immer eine Ganztagschule, deren Schülerzahlen konstant hoch sind und Anmeldezahlen in den vergangenen Jahren angestiegen sind. Die Schüler*innen haben jeweils eine Stunde Mittagspause. In dieser Zeit muss ein entsprechendes Freizeitangebot gemacht werden. Insbesondere für die Monate mit schlechtem Wetter wird der Keller unbedingt benötigt. Aus Sicht der Schule verbietet sich daher, den „Spielekeller“ zu verkleinern. Damit würde die alternative innenliegende Pausenfläche vollständig überfüllt.

e. Büromöbellager der Stadt

Nach Aufgabe des „Fahrradkellers“ wurde an dieser Stelle auch das städtische Büromöbellager eingerichtet. In diesem Lager hat die Stadtverwaltung sowohl Büromöbel als auch Einrichtungsgegenstände von Kultureinrichtungen eingelagert. Über die Jahre haben sich dort auch zahlreiche Gegenstände angesammelt, die nach heutiger Bewertung nicht mehr nutzbar sind.

Auf Grundlage des Brandschutzkonzeptes finden gesetzlich vorgeschriebene wiederkehrende Prüfungen durch die Feuerwehr und die Bauordnung statt. Dazu fanden Ende 2017 Ortsbesichtigungen statt. Anschließend wurde der Immobilienbetrieb angewiesen, die Möbel und Brandlasten aus den Fluren unverzüglich zu entfernen. Ebenso wurde angewiesen, sofort den Lagerbestand erheblich zu reduzieren und Lagerstrukturen zu

schaffen.

Auch daraufhin wurde zum Anfang 2018 der Entschluss gefasst, das städtische Büromöbellager in der IGP aufzulösen. In den ersten Monaten dieses Jahres ist dieses Lager aufgelöst worden und nach einer umfangreichen und zeitaufwendigen Entrümpelung in neue Räumlichkeiten in einer Lagerhalle auf dem ehemaligen Zanders-Gelände umgezogen. In der IGP verblieben sind einzelne Einrichtungsgegenstände von Kultureinrichtungen, die nach einer Sortierung ebenfalls nicht an dieser Stelle verbleiben sollen.

f. Lagerräume für Vereine

Vom „Spielekeller“ aus zugänglich befinden sich zwei kleine abgetrennte Räume, die lokalen gemeinnützigen Vereinen für Lagerzwecke im Rahmen der Kulturförderung zur Verfügung gestellt werden.

g. Räumlichkeiten des Billard-Vereins

Die Räumlichkeiten des Billard-Vereins befinden sich ebenso im ehemaligen „Fahrradkeller“. Im Jahr 1995 wurde der o.g. Pachtvertrag geschlossen, um den Billard-Sport im Sinne der lokalen Sportförderung zu unterstützen. Die damaligen Beweggründe sind für den Bergisch Gladbacher Billard-Club 1926 e.V. auch heute noch als erfüllt anzusehen. Nach Prüfung der Sportverwaltung des Fachbereiches 4 sind die durch den Geschäftsführer des Vereins, Herrn Neubauer, vorgebrachten Gründe für den Erweiterungswunsch nachvollziehbar und grundsätzlich mit Blick auf eine Ausweitung des Sportangebotes unterstützenswert. Der Billard-Club hat 68 Mitglieder. Um den Fortbestand des Vereins zu sichern und junge Mitglieder anziehen zu können, ist die Einrichtung einer Snooker-Abteilung wünschenswert. Diese bedingt eine Erweiterung. Der Billard-Club beantragt dafür eine Erweiterung der bestehenden Fläche um ca. 300 m² (ggf. auch weniger).

Für die aktuell eingerichteten Räume, für die das Pachtverhältnis geschlossen worden ist, liegt eine Baugenehmigung vor. Im Rahmen des Bestandsschutzes ist diese Nutzung, die sich daraus ergibt, damit zulässig. Bei einer Erweiterung wird der Bestandsschutz aufgehoben und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit insgesamt neu bewertet. Dies gilt nicht nur für die Teileinheit des Billard-Clubs, sondern für das gesamte Schulobjekt.

Nach dem geltenden Baurecht ist – vorbehaltlich einer konkreten verbindlichen Prüfung der Bauordnung – die beantragte erweiterte Nutzung grundsätzlich möglich. Dazu wäre ein Bauantrag inkl. Brandschutzkonzept, Lüftungsgesuch, Entwässerungskonzept etc. zustellen. Diese Antragsstellung muss durch den Eigentümer (also durch die Stadt Bergisch Gladbach – Immobilienbetrieb) erfolgen.

Nach heutigem Baurecht müssen die unterschiedlichen Nutzungen baulich komplett voneinander getrennt sein. Es ist daher nur im Ausnahmefall zulässig, dass Fluchtwege über eine andere Nutzungseinheit geführt werden. Für den genannten Bereich könnte der erste bzw. zweite Rettungsweg so wie im momentan gültigen Brandschutzkonzept nicht mehr dargestellt werden. Weil der Eigentümer die Verpflichtung zur Einhaltung der Genehmigung hat, sollten diese Rettungswege so hergestellt und beantragt werden, dass sie praxistauglich sind. Dementsprechende bauliche Maßnahmen wären damit erforderlich.

Für die Zulässigkeit sind darüber hinaus die technischen Anlagen so zu trennen, dass für die unterschiedlichen Nutzungseinheiten separate Anlagen vorhanden sind. Ist dies technisch nicht möglich, müssen entsprechende Zähler für die Wasser-, Strom- und Heizungsversorgung vorhanden sein.

Aus Gründen der Sicherstellung der Zugänglichkeit der Versorgungsanlagen, der korrekten Abrechnung der Verbräuche wie sie der Pachtvertrag vorsieht und des Energiemanagements des Gesamtobjektes wäre es grundsätzlich sinnvoller, die Anlagen komplett zu trennen.

Diese bauordnungsrechtlich geforderten Maßnahmen, die sich aus einer erweiterten Nutzung ergeben würden, liegen nach einer groben Kostenprognose bei einem hohen sechsstelligen Betrag.

Nach den Vereinbarungen des bestehenden Pachtvertrages „übernimmt der Pächter den Kellerraum und baut den Raum nach den vorliegenden Plänen auf eigene Rechnung als Clubheim für den Verein um. Die für den Bau und den Betrieb des Pachtobjektes erforderlichen, behördlichen Genehmigungen hat der Pächter selbst und auf eigene Rechnung einzuholen.“ Ggf. könnte nach Abstimmung mit dem Verein diese Vereinbarung auch bei einer Erweiterung gelten.

3. Fazit

Gemäß Zuständigkeitsordnung entscheidet der Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport über „die Grundsätze, nach denen städtische Sportanlagen den Sportvereinigungen oder Schulräume Fremdnutzerinnen / Fremdnutzern zur Verfügung gestellt werden.“

Der geltende Grundsatz ist in Beschlussvorschlag 1.) nochmals beschrieben:
„Vom Grundsatz her dienen Lagermöglichkeiten in Kellergeschossen von Schulgebäuden primär den Schulen. In begründeten Ausnahmefällen können diese zum Zwecke der Sport- und Kulturförderung durch die Stadt vermietet oder verpachtet werden.“

Die in Rede stehende Fläche im Kellergeschoss beträgt ca. 530 m². Der Billard-Club würde gerne ca. 300 m² für seine Erweiterung nutzen. Die Nutzung dieser Fläche als städtisches Büromöbellager wurde aufgegeben; die Nutzung der Fläche als Lager für die Schule wird in größerem Maße als bislang benötigt. Die Schule stellt resümierend in dem Schreiben der Schulleitung vom 28.05.2018 schriftlich dar, dass „nachdem das Lager der Stadtverwaltung aufgelöst wurde, im Keller für unerlässliche schulische Zwecke nur noch der vom Billardverein gewünschte Raum verbleibt.“

Dem Grundsatz im Beschlussvorschlag folgend sind die Schulbedürfnissen in den Schulgebäuden primär zu berücksichtigen. Daher lautet die Beschlussempfehlung des Fachbereiches 4 unter 2.), den konkreten Antrag des Billard-Club auf Erweiterung der Räumlichkeiten angrenzend an die bestehenden Räume abzulehnen.

Gemäß Zuständigkeitsordnung entscheidet der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr „unter Berücksichtigung der [...] festgelegten Wertgrenzen über sämtliche Hochbau-, Tiefbau- und Landschaftsmaßnahmen einschließlich der zugehörigen Lieferungs- und Dienstleistungsaufträge des Kernhaushaltes und der eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen“.

Durch die Aufhebung des Bestandsschutzes entstünde ein aus Sicht des Immobilienbetriebes unverhältnismäßig hoher finanzieller Aufwand. Selbst bei Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung durch den Billard-Club ist aufgrund der finanziellen und personellen Lage der Stadt und den vielen dringend erforderlichen Maßnahmen des Immobilienbetriebes in Anbetracht des Investitionsstaus diese Maßnahme als nachrangig gegenüber anderen zu bewerten.

Daher lautet die Beschlussempfehlung des Immobilienbetriebes unter 2.) ebenso, den konkreten Antrag des Billard-Club auf Erweiterung der Räumlichkeiten angrenzend an die bestehenden Räume abzulehnen.