

JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl • Lemsahler Landstraße 213 • 223997 Hamburg

An  
Bezirksamt Wandsbek  
FA Sozialraummanagement SR-22  
Schloßstraße 60  
22041 Hamburg

JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl  
Lemsahler Landstraße 213  
22397 Hamburg

Telefon: 040 - 27139576

E-Mail: [REDACTED]

Hamburg, 05.10.2023

## **Antrag auf Bewilligung einer Zuwendung Notwendige Renovierungsarbeiten im JULE° - CVJM Jugendhaus Lemsahl**

### **Bezugnehmend auf den Antrag vom 01.09.2022**

Sehr geehrter-Herr Obst,  
sehr geehrte Frau Funk,  
sehr geehrte Mitglieder des Jugendhilfeausschuss Wandsbek,

wir machen gern noch einmal darauf aufmerksam, dass bestimmte Bereiche des Jugendhauses – sowohl renovierungsbedürftige als auch energetisch-sanierungsbedürftige Maßnahmen zum Zeitpunkt des Bezugs des vor mehr als 20 Jahren kostenbedingt in Rücksprache mit den damals Verantwortlichen des Jugendamtes zurückgestellt wurden.

Wir erlauben uns auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass wir das alte Gebäude (ehem. Bauerhaus mit Tierställen und spätere Kneipengastronomie) seither für eine sehr geringe ortsunübliche Pacht zur Verfügung gestellt bekommen. Des Weiteren haben die Eigentümer einer Verlängerung der Pacht bis zum Jahr 2052 zugestimmt, sodass es jetzt sanierungsrückgestellt, gebrauchsbefähigt und energetisch zu notwendigen Investitionen kommen muss.

### **Energetische Stellungnahme:**

Bezugnehmend auf die Drucksache-Nr. 21-6244 vom 29.11.2022 legen wir Ihnen hiermit wie gewünscht eine energetische Stellungnahme von HUS-Architekten vor (s. Anlage). Aus dieser Stellungnahme geht hervor, dass gewisse energetische Maßnahmen priorisiert werden können. Diese Maßnahmen sind in den Gesamtkosten mit aufgeführt.

Des Weiteren erlauben wir uns, die einzelnen Maßnahmen noch einmal zu erläutern:



### **Sachverhalt Boden:**

Die ersten Gespräche über eine Renovierung des Saal-Bodens aus Holzdielen hatten wir bereits mit Ihren Vorgängern Herrn Danelzig und Herrn Sobczak seit dem Jahr 2019 ausgiebig geführt.

Zum einen geht es hier darum, eine Gefahrenquelle für Besucher\*innen und Mitarbeitende dringend zu beseitigen. Ein Kind hat tatsächlich schon einmal den Boden durchgetreten. Des Weiteren gibt es Lücken im Boden durch die Stuhlbeine passen. Zum anderen gibt es keinerlei Bodendämmung. Eine Sanierung ist demzufolge auch aus energetischen Gründen sinnvoll.

Bei dem Ortstermin im August 2022 wurde sich darauf verständigt auch die Böden gleicher Bauart im Büro und kleinen Gruppenraum dahingehend gleich mitzusanieren (Kostenansatz s. GFHF).

Außerdem sind inzwischen durch schadhafte Fliesenböden (Risse und Aufplatzungen) im Bistro und Flurbereich vor den Toiletten gefährliche Stolperfallen entstanden. In beiden Bereichen lösen sich Teile der Fliesen ab. Um Unfälle durch scharfkantige Fliesen zu verhindern, haben wir diese Bereiche bis dato mit Klebeband nur notdürftig gesichert (Kostenansatz s. HUS).

### **Sachverhalt Brandschutztüren:**

Das Jugendhaus ist im Flurbereich mit sechs T30 Brandschutztüren ausgestattet. Diese verfügen über nicht über sog. Feststellanlagen (zum Zeitpunkt der erstmaligen Renovierung kostensparend zurückgestellt) und müssen gem. Brandschutzkonzept dementsprechend jederzeit geschlossen bleiben. Diese Maßnahme ist im Betrieb einigermaßen realitätsfern und entspricht im Übrigen auch nicht dem pädagogischen Konzept einer „Offene Kinder- und Jugendarbeit“. Die Bereiche Saal, Bistro und Veranda, alles Bereiche, die während der OT genutzt werden, sind durch diese Türen getrennt. Zudem erschwert es den Mitarbeitenden ihre Aufsichtspflicht zu erfüllen. Die vorhandenen Türen sollten durch Feststellanlagen erweitert werden, damit sie während der OT-Zeiten offenstehen dürfen. (Kostenansatz s. HUS)

### **Sachverhalt Werkstatt:**

In der Werkstatt/Heizungsraum ist ein neuer Sachverhalt dazu gekommen. Eine Lüfterpfanne hat sich mit der Zeit gelöst, wodurch es in den Raum reingeregnet hat. Dieser Mangel wurde bereits behoben. Allerdings muss die Decke komplett neu verkleidet werden. (Kostenansatz s. HUS)

Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich noch ungedämmte Acrylglas-Doppelstegplatten als Fenster. Aus energetischen Gründen sollten diese ersetzt werden. (Kostenansatz s. HUS)

Hinweis: Das GFHF-Gutachten hat ergeben, dass das Dach in diesem Bereich mit asbestverdächtigen Zementfasern gedeckt ist. Dieser Teil muss im Falle einer Dachsanierung ausgetauscht werden. (keine Kosten enthalten)

### **Sachverhalt Außenwände:**

Die Außenwände sind in Teilen durchfeuchtet. Aus dem GFHF-Gutachten geht hervor, dass die Feuchtigkeit in den Wänden durch defekte bzw. überlaufende Regenrinnen entsteht. Diese müssten instandgesetzt werden. Außerdem ist das Dach stark vermoost. Bei Regen wird dieses Moos in die Regenrinnen gespült, wodurch sie verstopfen, überlaufen und das Wasser so in die Außenwände dringt.

### **Eigenleistungen:**

Sobald die o.g. Außenwände trocken sind, werden nötige Tapezier- und Malerarbeiten ehrenamtlich in Eigenleistung erbracht werden.



Ansonsten sind wir im gesamten Haus mit zu wenig Steckdosen ausgestattet. Diese werden – soweit das zulässig ist - weitestgehend in Eigenregie eingebaut werden.

#### **Hinweis:**

Im vorherigen Antrag wurden Mängel im Eingangsbereich (Hauseingangstür) aufgeführt. Diese sind mittlerweile behoben wurden und folglich in den Kosten unten abgezogen.

#### **Kostenzusammenstellung:**

Für die zu erwartenden Gesamtkosten beziehen wir uns weiterhin auf die Kosteneinschätzung der Firma GFHF Architekten vom 25. Mai 2021. Zusätzlich ergänzen wir die geschätzten Kosten für die Beseitigung der „Weitere erforderliche Sanierungsmaßnahmen“ und „Notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen (heute erforderlich gem. „Technische Lebensdauern und Folgekosten“).

1. **Kosteneinschätzung GFHF Architekten** vom 25.05.2021 (EUR netto 78.917,91)

abzüglich der bereits ausgeführten Maßnahme Pos. 13.233 (Hauseingangstür EUR netto 5.336,10) = 73.581,81 und darauf

zuzüglich Baupreientwicklung (Kategorie Gew. Betriebsgebäude) gem. Statista (19,4% (Mai 2021->Mai 2022) & 19,4% (Mai 2022->Mai 2023)) = EUR netto 104.900,88

EUR brutto 124.832,04

2. **Weitere erforderliche Sanierungsmaßnahmen** gem. Kostenrahmen HUS-Architekten vom 02.10.2023:

EUR brutto 25.787,30

3. **Notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen** (Heute erforderlich gem. „Technische Lebensdauern und Folgekosten“) gem. Kostenrahmen HUS-Architekten vom 02.10.2023:

EUR brutto 51.018,28

**Gesamt EUR brutto 201.637,62**

Hiermit beantragen wir die Übernahme der nachgewiesenen Kosten und würden uns über eine Zusage der Mittel sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Standortleitung JuLe°

Vorstand  
CVJM Oberalster zu Hamburg e.V.

