



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0981/2011

Der Oberbürgermeister

V/65-651-hkf

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.06.11

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss	22.06.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	27.06.2011	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	04.07.2011	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Jugendhauses mit Räumen für den pädagogisch betreuten Spielplatz in Leverkusen-Rheindorf
- Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung zum Neubau eines Jugendhauses mit Räumen für den pädagogisch betreuten Spielplatz wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahmen betragen gemäß Kostenberechnung nach heutigem Stand 2.000.000,- € einschließlich Mehrwertsteuer.
3. Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt bei Finanzstelle 6500 052701 1001, Finanzposition 783100, Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.
Laut Zuwendungsbescheid Nr. 05/66/10 (Zuwendung des Landes aus Landes- und Bundesmitteln und Mitteln der EU) wird die Maßnahme zu 90 % bezuschusst.
4. Die Ausführungs- und Genehmigungsplanung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.
5. Mit der Durchführung der Maßnahme ist nach Beschlussfassung gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:

Adomat

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0981/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner: Heike Kuhla-Folkmann, Telefon 6547

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Neubau eines Jugendhauses mit Räumen für den pädagogisch betreuten Spielplatz.

Das Bauvorhaben wird zu 90 % gefördert:

Zuwendungsbescheid Nr. 05/66/10:

Zuwendung des Landes aus Landes- und Bundesmitteln und Mitteln der EU
`Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007 – 2013 (EFRE) – Ziel 2-
Programm` (Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Zur Finanzierung stehen im Finanzplan unter der Finanzstelle 6500 052701 1001, Fi-
nanzposition 783100 2.000.000 € zur Verfügung.

100.000 € Planungskosten in 2010

1.900.000 € VE in 2010

1.500.000 € in 2011

400.000 € in 2012

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Im Rahmen des Vermieter-/Mietermodells sind für diesen Gebäudetyp eine kalkulatori-
sche Miete von 10,40 €/m²/Monat und Betriebskosten von 3,97 €/m²/Monat ermittelt
worden. Bei einer Fläche von 770 m² ergeben sich daraus, ohne das für den Betrieb der
Einrichtung benötigte Personal, jährliche Folgekosten in Höhe von 132.780 €.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zu-
schusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche
Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Der Planung ist eine Kostenobergrenze auf Grund der angespannten Haushaltslage von
2.000.000 € gesetzt worden. Das Raumprogramm ist reduziert worden, sodass diese
Grenze eingehalten werden kann.

Begründung:

Notwendigkeit für die Errichtung eines Jugendhauses:

Der Grundsatzbeschluss zum Bau eines Jugendhauses mit Räumen für den pädagogisch betreuten Bauspielplatz auf dem Gelände des jetzigen Bauspielplatzes in Rheindorf wurde mit der Vorlage 0029/2009 vom 14.12.2009 gefasst.

Der Planungsbeschluss erfolgte mit der Vorlage 0683/2010 vom 15.11.2010.

Der Bau des Jugendhauses mit Räumen für den Bauspielplatz wird zu 90 % gefördert: Der Zuwendungsbescheid Nr. 05/66/10 erfolgte am 13.12.2010.

Die Zuwendungen des Landes erfolgen aus Landes- und Bundesmitteln und Mitteln der EU `Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007 – 2013 (EFRE) – Ziel 2-Programm` (Förderrichtlinie Stadterneuerung 2008).

Die Maßnahme ist an folgende Fristen gebunden:

Bewilligungszeitraum der Maßnahme bis zum 31.12.2013

Durchführungszeitraum der Maßnahme bis zum 31.08.2013

Laut Mitteilung der Bewilligungsbehörde sind folgende Punkte bei der Umsetzung der Maßnahme zu beachten:

- die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen
- Schaffung größtmöglicher synergetischer Effekte durch die Zusammenführung verschiedener Einrichtungen und somit die optimale Nutzung der Raumkapazitäten

Vorgesehene Baumaßnahme:

Auf dem Grundstück Solinger Straße / Boberstraße / Oderstraße wird als Ersatz für das Jugendhaus an der Felderstraße ein Neubau geplant.

Das Baugrundstück wird zurzeit durch den pädagogisch betreuten Bauspielplatz genutzt, der im geplanten Neubau Aufenthalts- und Sanitärräume erhalten soll, da der bestehende eingeschossige Holzbau den Anforderungen für Aufenthaltsräume nicht mehr genügt und künftig als Lagerraum dienen soll.

Der Baukörper wird an der Ecke Solinger Straße und Oderstraße platziert.

Die Entwurfsplanung der Vorlage zum Planungsbeschluss auf dem Grundstück Solinger-, Oder-, Boberstrasse in Rheindorf ist überarbeitet worden, mit dem Ziel 25 % der Kosten aus der Kostenberechnung einzusparen. Die bereit gestellten Mittel von 2.000.000 € dürfen nicht überschritten werden.

Das durch den Nutzer vorgelegte Raumprogramm wurde für die beiden Nutzungseinheiten Jugendhaus und Bauspielplatz reduziert. Die Räumlichkeiten des Bauspielplatzes

wurden ebenfalls im Erdgeschoss angeordnet. Somit ist das Gebäude nur noch eingeschossig. Die Nutzfläche reduziert sich von 928,97 qm auf 770,43 qm.

Der bestehende Bolzplatz und der Kleinkinderspielplatz Ecke Oderstraße / Boberstraße bleiben erhalten, während die wenig frequentierte öffentliche Grünfläche an der Solinger Straße / Boberstraße der Nutzung des pädagogisch betreuten Bauspielplatzes zugeordnet wird.

Um die Belastung der Anwohnerstraßen Oder-/Boberstraße nicht zu vergrößern, ist der Zugang des Jugendhauses und der Eingang des Bauspielplatzes von der Solinger Straße geplant.

Kostenparendes Bauen:

Der Entwurf wurde im Planungsprozess einer intensiven Kostenkontrolle unterzogen.

Ergebnisse:

- Es wurde ein kompakter, eingeschossiger Baukörper geplant (keine Treppen und Aufzüge)
- Die elementierte Bauweise (Betonfertigteile) ist sehr wirtschaftlich und ermöglicht eine kurze Bauzeit
- wiederkehrende Abmessungen ermöglichen günstige Angebote (weitgehende gleiche Fensterformate).
- Ausführung innen wie außen als einfacher Zweckbau
- Verwendung einfacher und robuster Materialien
- Verzicht auf Innenputz

Die Verwendung von stabilen und robusten Materialien soll Vandalismus verhindern und im Lebenszyklusmodell eine kostengünstige Bewirtschaftung ermöglichen.

Aufgrund der reduzierten Material- und Technikausstattung wird ein Höchstmaß an Wirtschaftlichkeit bezogen auf die realisierten Nutzungen erreicht.

Energiekonzept:

Der Neubau des Jugendzentrums erfolgt nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Die Energie wird über das Fernwärmenetz der EVL bereitgestellt und das Gebäude erfüllt somit die Forderungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).

Höhere Anforderungen an den Wärmeschutz z.B. Passivhausstandard sind nicht geplant.

Ein besserer energetischer Standard des Gebäudes, z.B. Passivhausstandard, führt hier zu einer Kostensteigerung des Gebäudes von geschätzt min. 10% der Baukosten.

Durch die Deckelung der Baukosten auf 2 Mio. € besteht kein Spielraum für die Ausführung eines besseren energetischen Standards. Auf eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde deshalb verzichtet.

Planungsrecht:

Am 10.05.2010 erfolgte durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die Zustimmung zum Vorentwurf sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung.

In seiner Sitzung am 08.11.2010 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf“, Vorlage 0718/2010, beschlossen.

Als nächster Schritt ist der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgesehen.

Natur- und Landschaft/ Artenschutz:

Aus der Sicht des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes gibt es keine Bedenken gegen die Planung.

Wasser:

Der Planungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Rheindorf des Wasserwerksbetreibers EVL in der Schutzzone IIIa und die Planung bedarf der Prüfung und der was-serrechtlichen Genehmigung.

Boden/ Altlasten:

Für den überplanten Bereich ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche `NW2076-Bolz-/Bauspielplatz Oderstr./Boberstr.` ausgewiesen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsbefunden ist aus Sicht der UBB bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort sowie bei der geplanten Nutzung von einer Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch und Grundwasser) nicht auszugehen.

Immissionsschutz:

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die Planung eines Jugendhauses auf dem Grundstück Ecke Solinger-/Oder-/Boberstraße wurden durch ein Immissionsgutachten ermittelt und werden durch den Planentwurf berücksichtigt.

Bauzeiten:

Nach Erteilung des Baubeschlusses erfolgen die Erstellung des Bauantrages sowie die Werkplanung mit der anschließenden Ausschreibung der Gewerke. Mit den Bauarbeiten soll im Frühjahr 2012 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 1 Jahr, so dass die Baumaßnahme im Frühjahr 2013 abgeschlossen sein wird.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen ab LPH 4 gem. HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Architektenleistungen:	Architekturbüro Frieder Heinz, Solingen
Ingenieurleistung Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro Rauhaus & Partner, Leverkusen
Ingenieurleistung Haustechnik:	Ingenieurbüro Brockof, Krefeld
Ingenieurleistung Brandschutz:	BaukostenIngenieurbüro b-i-b, Köln

Anlage/n:

0981 - Vorblatt - weitere Anlagen an Fraktionen

1. Erläuterungsbericht Architekt
 2. Baubeschreibung Außenanlagen 7.04.2011
 3. Erläuterungsbericht TGA 11-04-15
 4. Bauzeitenplan_20_04_2011
 5. Netto-Grundflächen_index_c
 6. Brutto-Rauminhalte_index_c
 7. Kostenberechnung 276.Leistungsbereiche
- A_01 Aussenanlagen Jugendhaus
A_02 Nutzungsbereiche Baui
E_01 Grundriss_12_index_d
E_02 Ansichten_10_index_d
E_03 Lageplan_13_index_a