Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2018/2134

Der Oberbürgermeister

V/61-612-sw
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.03.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.03.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Integriertes Handlungskonzept Hitdorf, Projekt Nr. 8 - Konzept Bürgermeile
- Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen und Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I nimmt die Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen zur Kenntnis. Den Planungen zu den Gebäuden Hitdorfer Str. 196 (Villa Zündfunke) und Stadthalle Hitdorf wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Konzept Bürgermeile mit den beiden baulichen Bestandteilen Villa Zündfunke und Stadthalle Hitdorf einen Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung der bewilligten Fördermittel zu stellen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Bezirksregierung Fördermöglichkeiten zu prüfen, die eine gemeinnützige Folgenutzung des Stromhäuschens ermöglichen.

4. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I nimmt den Sachstand zu den vertraglichen Regelungen und die Regelungsinhalte der Kooperationsvereinbarung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage eine unterschriftsreife Kooperationsvereinbarung als Bestandteil des Änderungsantrags auszuarbeiten.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Fr. Schwanke / FB 61 / 406 - 6129
(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Mit Aufnahme der Maßnahmen des InHK Hitdorf in das Förderprogramm Stadtumbau West (Zuwendungsbescheid vom 31.10.2016) entstand die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen. Das Konzept Bürgermeile als Weiterentwicklung des Projektes Nr. 8 Villa Zündfunke im Gebäude Hitdorfer Str. 169, welches zentraler Bestandteil des InHK Hitdorf und des Förderantrags war, dient der Sicherung der bewilligten Fördermittel.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):
(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die zur Finanzierung der Planungskosten erforderlichen Mittel in Höhe von 150.000 Euro stehen auf der Finanzstelle 61000905011013, Bürgermeile, Finanzposition 783100, Hochbau, bereit.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:
(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die ehemals mit dem Projekt Nr. 8 Villa Zündfunke beantragten Gesamtkosten in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro einschließlich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer (19 %) sollten nach Möglichkeit eingehalten werden.

Die zur Finanzierung erforderlichen Mittel stehen - vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts durch die Bezirksregierung Köln für das Jahr 2018 - wie folgt bereit:

Finanzstelle 61000905011013 Bürgermeile, Finanzposition 783100 Hochbau

2018	318.600 Euro
2018 VE	700.000 Euro
2019	500.000 Euro
2020	500.000 Euro.

Der Haushaltsplanentwurf sieht eine Zuordnung dieser Maßnahme zum Förderprojekt InHK Hitdorf vor. Bei entsprechender Bewilligung ist eine Förderung von 80 % möglich.

Die Abschreibungen und Unterhaltungskosten können erst im Rahmen der weiteren Planung ermittelt werden.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:
(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):
(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

Die Förderung des Projektes Nr. 8 Villa Zündfunke aus Mitteln der Städtebauförderung wurde im Oktober 2016 bewilligt. Da der geplante Bürgertreff in der ursprünglich vorgesehenen Immobilie nicht umgesetzt werden kann, wurde das Projekt weiter entwickelt. Bis zum 30.06.2018 ist ein Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung bei der Bezirksregierung zu stellen, damit die bereits bewilligten Fördermittel für die Bausteine Villa Zündfunke und Stadthalle des Konzepts Bürgermeile Hitdorf eingesetzt werden können.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	**Stufe 1 Information**	**Stufe 2 Konsultation**	**Stufe 3 Kooperation**
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Abstimmung der Planung mit den künftigen Mietern und den Betreibern der Immobilien.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit der Vorlage Nr. 2017/2005 hat die Verwaltung das Grundkonzept der „Bürgermeile Hitdorf“ mit den baulichen Bestandteilen Hitdorfer Str. 196, Stromhäuschen und Stadthalle Hitdorf als Weiterentwicklung des ursprünglichen Projektes Nr. 8 Villa Zündfunke vorgestellt. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hat dem Konzept am 11.12.2017 im Grundsatz zugestimmt.

Alle drei Bauvorhaben mussten baufachlich und insbesondere im Hinblick auf ihre planungs- und bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit geprüft werden. Die Verwaltung wurde beauftragt, für die Bestandteile Hitdorfer Str. 196 und Stadthalle Hitdorf die erforderlichen Planungs- und Gutachterleistungen zu beauftragen und über die Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen zu berichten. Für das Bauvorhaben Stromhäuschen mussten zunächst auf Basis des Vorentwurfs grundsätzliche baufachliche und funktionale Fragestellungen geklärt werden, da alle weiteren Arbeitsschritte gegebenenfalls auf diesen Ergebnissen aufbauen.

Die Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen werden nachstehend vorgestellt.

2. Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen

Die baufachlichen Prüfungen erfolgten unter folgenden Aspekten:
- Planungsentwurf (Funktionalität, Berücksichtigung von Förderkriterien, z. B. Barrierefreiheit, Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung)
- vorhandene Bausubstanz (Statischer Zustand Gebäude und Baugrund bautechnischer Zustand, Schadensbilder, Altlasten)
- Baurecht (Planungsrecht, Bauordnungsrecht)
- bauliche Umsetzung (Sanierungsaufwand, Baustellenabwicklung) und
- Kostenprüfung, Sanierungsaufwand.

Hitdorfer Str. 196 (Villa Zündfunke)

Folgende Untersuchungen wurden beauftragt:
- statische Untersuchung des Bestandsgebäudes zur Klärung der Tragwerksstruktur,
- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung im Bereich des geplanten Neubaus,
- abfall- und verwertungstechnische Überprüfung des Bodenaushubs,
- Brandschutzkonzept im Hinblick auf die geplante Nutzung,
- Schallimmissionsgutachten und
- Schadstoffuntersuchung.

Die Ergebnisse erforderten eine Überarbeitung des Vorentwurfs, der als Anlage 3 der Vorlage Nr. 2017/2005 beigefügt war. Der aktuelle Vorentwurf ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Änderungen sind:
- Neubau des Zwischentraktes, Grund: Aufgrund der sehr schadhaften Bausubstanz ist eine Sanierung des Altbestands unwirtschaftlich.
- Verlagerung und Neubau des innenliegenden Treppenhauses, Gründe: Optimierung des Brandschutzes und erforderlicher Neubau des Zwischentraktes. Dieses verbessert die Funktionalität und Nutzbarkeit der Gebäudeteile.
- Lage der Sanitäranlagen, des Management-Büros/Vereinsbüros und der Küche in den neugebauten Zwischentrakt, Gründe: bessere Funktionalität und Nutzbarkeit.
- Jugendraum ebenerdig im Bereich Hinterhaus. Gründe: größere Nutzfläche, Barrierefreiheit.
- Fahrstuhlanbau, Grund: barrierefreier Zugang des 1. Obergeschosses.

Der überarbeitete Vorentwurf wurde der baufachlichen Prüfung unterzogen. Auf Basis der aktualisierten Planung wurde eine Kostenschätzung erarbeitet.

Fazit:
Der aktualisierte Vorentwurf erfüllt die Kriterien für die Errichtung eines tragfähigen räumlichen Konzeptes für den offenen Bürgertreff Villa Zündfunke. Das Raumprogramm ist funktionsgerecht umsetzbar.

Die Förderkriterien (energetische Ertüchtigung des Gebäudes, barrierefreie Erschließung der geförderten Gebäudeteile und das Verhältnis von Neu- und Bestandsgebäuden) werden erfüllt.

Für den Bereich des Hinterhauses sind Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 113/I Lohrstraße notwendig. Ferner sind aufgrund des Neubaus des Zwischentraktes und der Grenzständigkeit nachbarschaftliche Belange betroffen. Die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit bedarf der Nachbarzustimmungen und ggf. Baulasten, da die notwendigen baulichen Maßnahmen erneut Abstandsflächen auslösen. Entsprechende Gespräche werden von der Verwaltung geführt.

Ferner ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der notwendigen Stellplätze zu führen.

Stromhäuschen

Folgende Untersuchungen wurden beauftragt:
- Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Angaben zur Gründung für den Neubau des Treppen- und Aufzugsturms,
- abfall- und verwertungstechnische Überprüfung des Bodenaushubs,
- Bauzustandsuntersuchung der Tragkonstruktion (technische Sichtprüfung der Tragkonstruktion und Bewertung der Mängel im Hinblick auf die Standsicherheit) und
- Schadstoffuntersuchung.

Der Vorentwurf, der der Vorlage Nr. 2017/2005 als Anlage 5 beigefügt war, wurde der baufachlichen Prüfung unterzogen. Die Kostenschätzung basiert auf dem Vorentwurf. Mögliche Kostenerhöhungen aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurden bislang nicht ergänzt. Die Ergebnisse der Gutachten weisen jedoch darauf hin, dass mit zusätzlichen Kosten gerechnet werden muss.

Das Schadstoffgutachten empfiehlt beispielsweise weitere Untersuchungen zur Klärung des Entsorgungsweges der schadstoffbelasteten Teile des Trafohauses und es bedarf einer zusätzlichen Erkundung des Dachs. Hier besteht nach erfolgter Sichtprüfung und Einsicht alter Unterlagen u. a. der Verdacht auf asbesthaltige Eternitplatten als Dacheindeckung. Bei weiterer Bearbeitung besteht hier Handlungsbedarf. Die Werte für Polychlorierte Biphenyle (PCB) in den Materialproben sind hingegen irrelevant.

Des Weiteren gibt die Baugrunduntersuchung an, dass es zu prüfen ist, ob die benötigten Böschungswinkel und Schutzstreifen für die Einrichtung der Baugrube einzuhalten sind. Da dies aufgrund der beengten Situation fraglich ist, könnte ein Verbau erforderlich werden. Zu beachten ist ebenfalls die möglicherweise notwendige Sicherung der Nachbarbebauung.

Die Bauzustandsuntersuchung ergab, dass eine Bewegungsfuge zwischen den beiden Gebäudeteilen Turm und Anbau auszubilden ist. Um die konstruktionsbedingten und nicht vermeidbaren thermischen Spannungen im Gebäude abzumildern, empfiehlt das Gutachten die Anwendung von Wärmedämmung.

Fazit:
Grundsätzlich besteht noch kein Baurecht. Planungsrechtliche Fragestellungen sollen im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens bearbeitet werden (s. Vorlage Nr. 2017/1848). Die nachbarschaftsschützenden Aspekte, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden, sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten und zu lösen.

Die Belange des Denkmalschutzes und die Belange des Bauordnungsrechtes, insbesondere des Brandschutzes, müssen in den weiteren Planungen in Übereinstimmung gebracht werden.

Stadthalle Hitdorf

Folgende Untersuchungen wurden beauftragt:
- Brandschutzstellungnahme.

Die Ergebnisse der planungsrechtlichen Ersteinschätzung erforderten eine Überarbeitung des Vorentwurfs, der als Anlage 6 der Vorlage Nr. 2017/2005 beigefügt war.

Wesentliche Änderungen sind:
- Abbruch des alten Schuppens entlang der hinteren Grundstücksgrenze bei gleichzeitiger Vergrößerung des geplanten Lagerneubaus, um maximal zulässige Lagerkapazitäten zu schaffen. Grund: Einhaltung der im Bebauungsplan Nr. H4/69 festgesetzten Grundflächenzahl.

Fazit:
Da der Anbau außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze liegt und insgesamt die zulässige Grundflächenzahl geringfügig überschritten wird, sind Befreiungen von der Baugrenze und von der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Diese Befreiungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und umfassen keine nachbarschützenden Belange, sofern die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Sie können daher in Aussicht gestellt werden.

Zusammenfassung des Prüfergebnisses

Unter baufachlichen Gesichtspunkten weisen alle drei Gebäude Problemstellungen auf. Für die städtischen Gebäude Hitdorfer Str. 196 (Villa Zündfunke) und für die Stadthalle Hitdorf können genehmigungsfähige Planungen entwickelt werden, die eine funktionsgerechte und nachhaltige Nutzung der Immobilien unter Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung ermöglichen. Für das Stromhäuschen steht dieser Nachweis noch aus.

3. Kosten

Aktuell wurden folgende Gesamtkosten (Bau- und Planungskosten) für die Projektbausteine ermittelt:

- Villa Zündfunke (Gesamtnutzfläche rd. 470 m²): rd. 1.140.000 Euro brutto,
- Stromhäuschen (Gesamtnutzfläche rd. 60 m²): rd. 286.000 Euro brutto,
- Stadthalle Hitdorf (Lageranbau rd. 90 m²): rd. 185.000 Euro brutto (inkl. jährlicher Kostensteigerung von 3,0 %).

Für das Bauvorhaben Villa Zündfunke in der Privatimmobilie wurden insgesamt Bau- und Planungskosten in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro brutto beantragt und bewilligt.

Gemäß Erstabstimmung des Konzeptes Bürgermeile mit dem Fördermittelgeber ist die ursprüngliche Bewilligungssumme möglichst einzuhalten. Diese Vorgabe kann nur erfüllt werden, wenn das Konzept Bürgermeile sich auf zwei bauliche Projektbausteine beschränkt.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, für das Konzept Bürgermeile mit den beiden baulichen Bausteinen Hitdorfer Str. 196 (Villa Zündfunke) und Stadthalle als Weiterentwicklung des Projektes Nr. 8 im Rahmen des InHK Hitdorf fristgerecht im Sommer 2018 einen Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung der bewilligten Fördermittel zu stellen. Vor dem Hintergrund der geringfügigen Kostenüberschreitung werden beide Projekte im Rahmen der Entwurfsplanung optimiert.

Für das Bauvorhaben Stromhäuschen sollen unabhängig davon separate Förderzugänge in Abstimmung mit der Bezirksregierung geprüft werden. Diese Vorgehensweise ist mit den Initiatoren des Bauprojektes abgestimmt.

4. Vertragliche Regelungen

Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zur Vorlage Nr. 2017/2005, Punkt 5, wurde die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Verträge mit den Mietern und Betreibern der Immobilien vorzubereiten und der Politik zur Entscheidung vorzulegen.

In Arbeit und Abstimmung befinden sich:

- eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Leverkusen und den Vereinen Villa Zündfunke und Dachverband Hitdorfer Vereine,
- ein Mietvertrag für das Gebäude Hitdorfer Str. 196,

- ein Vertrag zur Anpassung des bestehenden Mietvertrages für die Stadthalle.

Die Miet-/Nutzungsverträge regeln privatrechtlich im jeweiligen Einzelfall die Bedingungen zur Nutzung des Gebäudes. Sie sind für den Änderungsantrag nicht relevant und werden erst nach Bewilligung und erteilter Baugenehmigung abschließend erarbeitet und abgeschlossen.

Die Kooperationsvereinbarung ist Teil der Antragsunterlagen. Zur Antragstellung muss sie im Entwurf vorliegen. Sie dient der Sicherung des ideellen Grundgedankens des Projekts vor dem Hintergrund der Zweckbindungsfrist. Es handelt sich um eine Absichtserklärung auf Gegenseitigkeit zwischen der Stadt Leverkusen, Villa Zündfunke e. V. und dem Dachverband Hitdorfer Vereine e. V. zur Zusammenarbeit im Rahmen der Umsetzung des Projektes Bürgermeile. Regelungsinhalte sind der Anlage 4 der Vorlage zu entnehmen.

Der Entwurf der Kooperationsvereinbarung wird von der Verwaltung zurzeit in Abstimmung mit den Projektpartnern erarbeitet.

Die bestehenden Verträge im Zusammenhang mit dem Projekt Villa Zündfunke in der Privatimmobilie werden abgewickelt. Losgelöst vom Rahmenvertrag sollte auch der Weiterleitungsbescheid aufgehoben werden. Gegenstand dieses Aufhebungsbescheides (§§ 48, 49 VwVfG) kann auch eine entsprechende Rückforderungsverpflichtung sein.

5. Weitere Vorgehensweise

- Erarbeitung des Entwurfs der Kooperationsvereinbarung über die Zusammenarbeit der Vereine im Rahmen des Konzepts,
- Abstimmung mit der Bezirksregierung über mögliche Rückforderung bisher entstandener Planungskosten für das Projekt Villa Zündfunke „alt“ und anderweitige Förderzugänge Stromhäuschen,
- Konkretisierung des Nutzungskonzepts und Erarbeitung eines Wirtschaftsplans für das Gebäude Hitdorfer Str. 196 (Villa Zündfunke),
- Erarbeitung der Entwurfsplanungen für die Projektbausteine Villa Zündfunke und Stadthalle Hitdorf inklusive der Kostenberechnung nach DIN 276 zur Abgabe des Änderungsantrags bis 30.06.2018 und
- Vorlage des Baubeschlusses in den politischen Gremien im Herbst/Winter 2018.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die nachfolgend genannten Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung einsehbar.)

Anlage/n:

Anlage_1_Vorentwurf Hitdorfer Str. 196 Villa Zündfunke Stand März 2018
Anlage_2_Vorentwurf Stromhäuschen Stand November 2017
Anlage_3_Vorentwurf Stadthalle Hitdorf Stand März 2018
Anlage_4_Regelungsinhalte Kooperationsvereinbarung Stand März 2018