



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2394

Der Oberbürgermeister

V/65-651-SK

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	17.09.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Integriertes Handlungskonzept Hitdorf - Projekt Nr. 8 Bürgermeile Hitdorf
- Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung für den Umbau der Immobilie Hitdorfer Straße 196 zum offenen Bürgertreff Villa Zündfunke wird zugestimmt.
2. Der Entwurfsplanung für die Erweiterung der Stadthalle Hitdorf um einen Lageranbau wird zugestimmt.
3. Mit der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung der beiden Projekte ist nach Beschlussfassung und vorbehaltlich eines positiven Förderbescheids gemäß der vorgegebenen Zeitplanung zu beginnen.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Hr. Knecht / FB 65 / 406 - 6527

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 Hitdorf als Weiterentwicklung des Projektes „Villa Zündfunke“ im Gebäude Hitdorfer Straße 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):

Die Mittel stehen auf der Finanzstelle 65000170011162, Finanzposition 783100, zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

Bis zum Ende der Bauzeit werden die anfallenden Kosten auf die Anlage im Bau (AiB) 96000411 gebucht, insoweit erfolgt nur ein Aktivtausch auf der Aktiva-Seite der Bilanz. Erst nach Inbetriebnahme der Gebäude wird durch Abschreibungen der städtische Haushalt aufwandstechnisch belastet. Dem gegenüber wird die ertragswirksame Auflösung der zu bildenden Sonderposten in Höhe der bewilligten Förderung den städtischen Haushalt entlasten.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteln für die Aktivierung der Vermögensgegenstände und die Bildung der Sonderposten an den Fachbereich Finanzen übersendet werden.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich 65, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

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

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 (Hitdorfer Straße 169) nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt weiterentwickelt. Ende Juni 2018 wurde ein Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung bei der Bezirksregierung gestellt, damit die bereits bewilligten Fördermittel für das neue Projekt „Bürgermeile Hitdorf“ mit seinen Bausteinen „Villa Zündfunke“ und Stadthalle 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]
Die Planung und Ausführung beider Projektbausteine erfordert die Abstimmung mit den künftigen Betreibern der Immobilien, die auf freiwilliger Basis auch bei der Realisierung der Bauvorhaben mit eingebunden werden können.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

1. Ausgangslage

Bereits mit der Vorlage Nr. 2017/2005 hat die Verwaltung das Grundkonzept „Bürgermeile Hitdorf“ als Weiterentwicklung des ursprünglichen Projektes „Villa Zündfunke“ innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes Hitdorf vorgestellt. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I stimmte diesem Grundkonzept in ihrer Sitzung am 11.12.2017 zu. Daraufhin wurden Gutachter- und Planungsleistungen in Auftrag gegeben und die drei Projektbausteine „Villa Zündfunke“, Stadthalle Hitdorf und Stromhäuschen jeweils einer baufachlichen Prüfung unterzogen.

Anschließend nahm die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I in ihrer Sitzung am 20.03.2018 die Ergebnisse der baufachlichen Prüfungen mit der Vorlage Nr. 2018/2134 zur Kenntnis und stimmte den Planungen für die Projektbausteine „Villa Zündfunke“ und Stadthalle Hitdorf zu. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang damit beauftragt, einen Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung der bereits bewilligten Fördermittel zu stellen, um den Inhalt des alten Projektes „Villa Zündfunke“ durch das neue Konzept „Bürgermeile Hitdorf“ zu ersetzen. Dieser Antrag wurde Ende Juni 2018 unter Berücksichtigung der erstellten Entwurfsplanungen und Kostenberechnungen gestellt.

Um eine fristgerechte Realisierung der Bauvorhaben im Rahmen der „Bürgermeile Hitdorf“ im vorgegebenen Förderzeitraum gewährleisten zu können, muss nun unter Vorbehalt eines positiven Förderbescheides die Planung fortgeführt und gemäß Zeitplan mit dem Bau begonnen werden. Entsprechend der in Vorlage Nr. 2018/2134 erläuterten weiteren Vorgehensweise steht daher ein Planungs- und Baubeschluss zur Entscheidung an.

2. Kurzbeschreibung der Projektbausteine

Baustein A: offener Bürgertreff „Villa Zündfunke“ (Hitdorfer Straße 196)

Die zurzeit noch als Übergangwohnheim genutzte Immobilie Hitdorfer Straße 196 wird künftig als „offener Bürgertreff Villa Zündfunke“ einen wichtigen sozialen Bezugspunkt für Bürgerinnen und Bürger in Hitdorf bilden. In dieser neuen Einrichtung werden zahlreiche Angebote realisiert, die zuvor keinen Platz im Stadtteil fanden, für die aber ein klarer Bedarf festgestellt worden ist. Dies schließt Aktivitäten für Jugendliche und Senioren genauso ein, wie individuelle Beratungen und ein vielfältiges Kursangebot. Es besteht nun die Möglichkeit, das große bürgerschaftliche Engagement in Hitdorf zu bündeln und ihm ein neues attraktives Zuhause zu geben.

Die Immobilie befindet sich im Kern des Stadtteils Hitdorf mit besten Verbindungen zu den wichtigen Orten des täglichen Lebens, die - wie der Supermarkt - in unmittelbarer Nähe des Hauses zu finden sind. Somit ist ein Bürgertreff an diesem Standort bestens zu erreichen und es bestehen ausgezeichnete Möglichkeiten der Vernetzung mit anderen wichtigen Einrichtungen des Stadtteils. Das Bestandsgebäude gehört zudem seit langer Zeit zum Ortsbild des Stadtteils. Durch eine Modernisierung, die die grundlegende Verfasstheit des Bestandes mit ihren Volumina achtet, wird die historisch gewachsene Ortsstruktur Hitdorfs gestärkt und mit neuer Vitalität aufgeladen. Derzeit besteht die Anlage aus einem größeren giebelständigen Vorderhaus an der Straße und einem kleineren Hinterhaus im rückwärtigen Bereich, die durch minderwertige Anbauten miteinan-

der verbunden sind. Ein Hof über die gesamte Tiefe des schmalen Grundstücks bildet einen gemeinsamen Erschließungsbereich. Das Gebäude befindet sich derzeit in einem schlechten Zustand und ist nicht dafür ausgelegt, eine Nutzung als Bürgertreff aufzunehmen. Aus diesem Grund sind vollumfängliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchzuführen, die das Gebäude auf den notwendigen Stand bringen.

Bereits im Vorfeld wurden nach dem Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 20.03.2018 notwendige Bestandserkundungen vorgenommen und eine Vor- und Entwurfsplanung durch das Architekturbüro Haake planen + bauen erstellt, die die Grundlagen für den eingereichten Änderungsantrag an den Fördermittelgeber bilden. Die vorrangigen Ziele der Planung sind die generelle Aufwertung des Gebäudebestandes, die Herstellung von Barrierefreiheit und die energetische Sanierung des Bestandes.

Maßgebend für die konkrete Entwurfsplanung ist zunächst der Erhalt der Volumina der beiden Bestandsgebäude. Die minderwertigen Zwischenbauten werden hingegen entfernt und durch einen Neubau ersetzt, der künftig Vorder- und Hinterhaus miteinander verknüpft. Die aus diesen Bestandteilen zusammengesetzte „Villa Zündfunke“ beinhaltet die folgenden Räumlichkeiten: Das Vorderhaus ist in den Planungen das „Gesicht“ der „Villa Zündfunke“ zur Straße und beherbergt neben dem Haupteingang das „offene Wohnzimmer“ im Erdgeschoss. Dort können Bürgerinnen und Bürger sich zu stadtteil- und zielgruppenorientierten Aktivitäten treffen, oder den Raum als offenen Treffpunkt nutzen.

Im Obergeschoss befinden sich Beratungs- und Verwaltungsräume. Der neu zu errichtende Zwischentrakt bietet Räumlichkeiten für einen kleinen Gruppenraum im Erdgeschoss sowie eine Küche im Obergeschoss. Das Hinterhaus nimmt im Erdgeschoss Werkräume auf, die vom Hof aus erschlossen werden sowie einen Jugendraum, der sich als selbstverwalteter Treffpunkt einer Jugendgruppe anbietet. In diesen Räumen findet sich Platz für kreatives Arbeiten und entsprechende Kurse in kleinem Rahmen. Im Obergeschoss befindet sich der große Gruppenraum, in dem stadtteilbezogene Veranstaltungen mit bis zu 50 Personen ausgerichtet werden. Mit dieser Konzeption gelingt es, ein funktionsfähiges Stadtteilzentrum zu errichten, das als neuer sozialer Mittelpunkt Hitdorfs auch langfristig ein starkes und bedarfsorientiertes Angebot für die Bürgerinnen und Bürger gewährleistet.

Die Verträglichkeit des Programms der „Villa Zündfunke“ mit den Interessen der Nachbarschaft nimmt einen besonderen Stellenwert in der Planung ein. Beeinträchtigungen jeglicher Art werden durch bauliche Maßnahmen und betriebliche Regelungen auf ein Minimum reduziert, welches die gesetzlichen Vorgaben einhält.

Folgende bauliche Maßnahmen werden durchgeführt:

- Entkernung des Vorder- und Hinterhauses,
- Abriss des Daches des Hinterhauses,
- Abriss der Anbauten zwischen Vorder- und Hinterhaus,
- Neubau eines Zwischentraktes,
- Neubau des Daches des Hinterhauses,
- Neubau Treppenanlage Vorderhaus,
- Einbau Aufzug im Vorderhaus,
- Schließung aller Fenster auf der grenzständigen Außenwand,

- durchgehende Aufbringung von Wärmedämmung,
- Entfernung der vorhandenen Ölheizung und Einbau Gas-/Brennwerttherme,
- Ausbau des gesamten Gebäudes zum barrierefreien Bürgertreff,
- Neugestaltung des Hofes als Außenbereich.

Baustein B: Erweiterung Stadthalle Hitdorf (Hitdorfer Straße 113)

Als Ergänzung zu den Räumlichkeiten der „Villa Zündfunke“ sorgt eine Stärkung der bereits seit vielen Jahren etablierten Stadthalle Hitdorf für eine noch bessere Abdeckung des vorhandenen Bedarfs im Stadtteil. Die Stadthalle richtet in ihrem Saal und den angrenzenden Gasträumen größere Veranstaltungen aus, beispielsweise aus karnevalistischem Anlass, die die Kapazität des neuen Bürgertreffs übersteigen. Sie ist als eine feste Hitdorfer Institution bereits etabliert und die entsprechenden Angebote erfreuen sich großer Beliebtheit. Um jedoch die Funktionstüchtigkeit des Gebäudes zu erhalten und weiter zu erhöhen, ist eine Investition in einen neuen Lageranbau notwendig, der die Saalmöblierung und Vereinsmaterialien aufnehmen kann, die bisher den Innenraum der Halle zum Teil blockieren. Auf diese Weise kann eine bedeutend höhere Nutzungsfrequenz erreicht werden.

Der Anbau erfolgt im hinteren Bereich der Stadthalle im Anschluss an den bestehenden Flur. Dies ermöglicht den problemlosen und barrierefreien Transport der Saalmöblierung im Inneren des Gebäudes. Von außen ist der Lageranbau zusätzlich durch ein Garagentor erreichbar, durch das insbesondere größere Vereinsutensilien auch von der Straße aus eingelagert werden können.

Folgende bauliche Maßnahmen werden u. a. durchgeführt:

- Abriss der minderwertigen Garagen im rückwärtigen Bereich der Stadthalle,
- Neubau des Lagerraums.

In Verbindung mit der Realisierung des Anbaus werden Brandschutzertüchtigungen am Bestandsgebäude durchgeführt (aus konsumtiven Mitteln).

3. Kosten

Für das ursprüngliche Projekt „Villa Zündfunke“ wurden 1.300.000 € beim Fördermittelgeber beantragt und bewilligt. Die Stadt Leverkusen ist zudem mit der Bitte an den Fördermittelgeber herantreten, die bereits verausgabten Kosten für die vorlaufende Planung im Zusammenhang des Altprojektes „Villa Zündfunke“ als förderfähig anzuerkennen, da in dieser frühen Projektphase wichtige Vorleistungen für den Erfolg des Gesamtprojektes erbracht worden sind.

Für die vorlaufende Planung und die beiden neuen Projektbausteine wurden folgende Kostenberechnungen aufgestellt:

Vorlaufende Planung (Altprojekt „Villa Zündfunke“): 102.000 €,
Villa Zündfunke (Projekt „Bürgermeile Hitdorf“): 1.165.000 €,
Stadthalle Hitdorf (Projekt „Bürgermeile Hitdorf“): 196.000 €.

Daraus ergeben sich insgesamt 1.463.000 €, die beim Fördermittelgeber beantragt wor-

den sind.

4. Bauzeiten

Das Projekt „Bürgermeile Hitdorf“ wird entsprechend der zwei Projektbausteine in zwei Bauabschnitten realisiert werden:

Der erste Bauabschnitt umfasst die „Villa Zündfunke“ und vorbereitende Maßnahmen für den zweiten Bauabschnitt. Nach Erteilung des Planungs- und Baubeschlusses und vorbehaltlich eines positiven Förderbescheides erfolgt umgehend die weitere Planung mit der anschließenden Ausschreibung der Gewerke. Die Bauarbeiten sollen Mitte 2019 beginnen und bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

Der zweite Bauabschnitt umfasst die Erweiterung der Stadthalle Hitdorf. Nach Erteilung des Planungs- und Baubeschlusses und vorbehaltlich eines positiven Förderbescheides erfolgt die weitere Planung mit anschließender Ausschreibung der Gewerke Ende 2019. Die Bauarbeiten sollen im Jahr 2020 begonnen und abgeschlossen werden.

5. Fortführung der Planung

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen im Projektbaustein „Villa Zündfunke“ ab LP 4 gemäß HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Architektenleistungen: Haake planen + bauen, Köln,
Ingenieurleistungen TGA: Faxel + Partner, Köln,
Ingenieurleistungen Statik: PLMK Beratende Ingenieure, Köln,
Ingenieurleistungen Bauphysik: Energiebüro vom Stein, Köln,
Brandschutzkonzeptersteller: Ingenieurbüro Wilhelm Huppertz, Krefeld.

Es ist beabsichtigt, die Architekten- und Ingenieurleistungen im Projektbaustein Stadthalle Hitdorf ab LP 4 gemäß HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Architektenleistungen: Haake planen + bauen, Köln,
Ingenieurleistungen Statik: PLMK Beratende Ingenieure, Köln,
Brandschutzkonzeptersteller: P2 Brandschutz, Dormagen.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die nichtöffentlichen Anlagen dieser Vorlage stehen nur im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung und werden nicht mit der Vorlage gedruckt.)

Anlage/n:

- Anlage 1 - Pläne Villa Zündfunke
- Anlage 2 - Pläne Stadthalle Hitdorf
- Anlage 3 - Baubeschreibungen Bürgermeile Hitdorf
- Anlage 4 - Kosten Villa Zündfunke (nichtöffentlich)
- Anlage 5 - Kosten Stadthalle Hitdorf (nichtöffentlich)
- Anlage 6 - Zeitplanung Bauvorhaben Bürgermeile Hitdorf (nichtöffentlich)