



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2620

Der Oberbürgermeister

V/65-K-F

Dezernat/Fachbereich/AZ

08.01.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.02.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Planungsbeschluss Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache

Beschlussentwurf:

1. Die Entwurfsplanung ist auf der Grundlage der Vorplanung fortzuführen.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kosten-schätzung 11,5 Millionen Euro einschließlich Mehrwertsteuer.
3. Haushaltsmittel stehen auf der Finanzstelle 6500 017001 1151, Finanzposition 783 100, zur Verfügung.
4. Bis zum 28.02.2019 ist die Entwurfsplanung einschließlich der Kostenberechnung als Förderantrag im Rahmen des InHK Wiesdorf bei der Bezirksregierung einzu-reichen.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Heike Kuhla-Folkmann, FB 651,
Tel.: 0214/406 - 65119**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfes wurde die Planung von mvm+starke architekten PartG mbh mit greenbox Landschaftsarchitekten PartG mbH fortgesetzt. Die Vorplanung einschließlich Kostenschätzung ist abgeschlossen. Mit dem Planungsbeschluss soll die Entwurfsplanung auf Grundlage der Vorplanung fortgesetzt werden.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Mittel stehen auf der Finanzstelle 6500 017001 1151, Finanzposition 783 100, zur Verfügung. Für die Sanierung der Grundleitungen und Wiederherstellung der Oberflächen werden in den Jahren 2020 - 2022 Mittel auf der Finanzstelle PN 0170, Finanzposition 723107, Sachkonto 523107, zur Verfügung gestellt.

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

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Bis zum Ende der Bauzeit werden alle anfallenden Baukosten auf die Anlage im Bau (AiB) 96000390 gebucht, insoweit erfolgt nur ein Aktivtausch auf der Aktivseite der Bilanz. Erst nach Inbetriebnahme der Gebäude bzw. den Umbauten wird durch Abschreibungen der städtische Haushalt aufwandstechnisch belastet.

Bei Abbruch der Gebäude werden die vorhandenen Restbuchwerte über die Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung gewinnmindernd ausgebucht. Sollte für diese Maßnahme ein Zuschuss durch einen Fördergeber gewährt werden, wird/werden auf der Passivseite der Bilanz ein oder mehrere Sonderposten gebildet, der/die über die Abschreibungsdauer der bezuschussten Anlage/n jahresweise ertragswirksam aufgelöst und damit aufwandsmindernd wirkt. Die Abbruchkosten werden sich ertragsmindernd auf die Bilanz auswirken.

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.)

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich Gebäudewirtschaft, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

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.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[nein]	[ja]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Projektbeschreibung

Im Rahmen des InHK Wiesdorf ist am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil Wiesdorf geplant. Im vorgeschalteten Planungs- und Realisierungswettbewerb wurde hierfür eine Idee entwickelt. Die Bauaufgabe beinhaltet den Umbau der Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Neubau einer Mehrzweckhalle als Versammlungsstätte, Räumlichkeiten für den Offenen Ganztags und die Gestaltung des Schulhofs.

Mit dem Neubau einer Mehrzweckhalle und einem Offenen Ganztagsgebäude wird der Standort Dönhoffstraße außenräumlich neu strukturiert. Die Mehrzweckhalle nimmt den Platz der bestehenden Sporthalle ein und schließt den Straßenraum an der Ecke Dönhoffstraße und Moskauer Straße ab. Durch die neue Position der Halle wird schon an der Kreuzung zur Dönhoffstraße die alte Feuerwache als Identifikationsgebäude im Straßenraum sichtbar und erkennbar.

Der Neubau der Offenen Ganztagschule positioniert sich zentral auf dem Gelände, wodurch er zugleich zum trennenden wie auch zum verbindenden Element der Gebäude und Freiräume untereinander wird. Im Freiraum entstehen durch die zentrale Position neu zonierte Außenbereiche, denen gemäß den angrenzenden Gebäuden entsprechende Freiraumnutzungen zugewiesen werden.

Außenanlagen

Zwischen Feuerwache und OGS-Gebäude entsteht der Quartiersplatz, welcher je nach Zuordnung auch als Schulhof mitgenutzt werden kann. Die Freiflächen zwischen dem OGS-Gebäude, dem alten Schulgebäude und dem gut integrierten und genutzten Sportplatz bieten neben der Schulnutzung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Quartier.

Bauliche Aspekte, Raumprogramm

Alte Feuerwache

Das Gebäude der alten Feuerwache steht unter Denkmalschutz und soll als Quartierstreffpunkt genutzt werden. Durch die Nähe zur Hauptstraße ergibt sich der direkte Bezug zur Hauptachse Wiesdorf. Das Gebäude bietet im Erdgeschoss Raum für Veranstaltungen einschließlich der erforderlichen Infrastruktur. Im Obergeschoss entstehen Büroräume.

Mehrzweckhalle, Außen-WCs

Das Raumprogramm einer neuen Mehrzweckhalle, welche auch als Versammlungsstätte für das Quartier genutzt werden soll, enthält neben einer Einfachsporthalle auch einen Gymnastikraum und WC-Anlagen für den Schulhof. Der zusätzliche Gymnastikraum begründet sich aus dem nicht ausreichenden Platzangebot für den Sportunterricht an der 4-zügigen Grundschule.

Mensa, Offener Ganztags

Zusätzlich zur Küche und Mensa werden Betreuungsräume für den Offenen Ganztags bzw. Klassenräume geschaffen. Es ist beabsichtigt, die Räumlichkeiten der Mensa in

Doppelnutzung für das Quartier zur Verfügung zu stellen.

Wettbewerb und anschließendes VgV-Verfahren

Am 13.03.2018 tagte das Preisgericht für den Realisierungswettbewerb. Der erste Preis ging an das Team mvm+starke architekten PartG mbH, Köln, zusammen mit greenbox Landschaftsarchitekten PartG mbB, ebenfalls aus Köln.

Nach dem anschließenden Vergabeverfahren (VgV-Verfahren) wurde der Auftrag an das Siegerteam vergeben. Zielsetzung war dabei die Erarbeitung der Entwurfsplanung inklusive der Kostenberechnung als Grundlage für die Erstellung des Förderantrags im Rahmen des InHK Wiesdorf. Der Förderantrag ist bis zum 28.02.2019 bei der Bezirksregierung einzureichen. Die Beantragung erfolgt in zwei Abschnitten für die Förderjahre 2019 und 2020. Die Bezirksregierung stellt 80 % der förderfähigen Kosten als Zuschuss in Aussicht.

Kosten- und Flächenentwicklung während der Planungsphase

Flächen Wettbewerbsentwurf:

Mehrzweckhalle, eingeschossig, BGF 1.260 m²,
Mensa und OGT, zweigeschossig, BGF ca. 1.100 m².

Flächen jetziger Planungsstand:

Mehrzweckhalle, eingeschossig, BGF 1.400 m²,
Mensa und OGT, zweigeschossig, BGF 1.250 m².

Kosten:

Gegenüber dem Planungsstand Wettbewerb ergeben sich Mehrkosten wie folgt:

- Mehrkosten durch eine größere Bruttogeschosfläche nach der Überarbeitung des Vorentwurfs (Wandstärken nach Statik und EnEV, Organisation der Räume und Technikflächen),
- Entsorgungskosten belasteter Böden,
- Kosten für ein Gründach,
- Mehrkosten bei den Außenanlagen durch einen flächenmäßig größeren Eingriff in die Schulhoffläche (Erschließung, Leitungsgräben) und durch eine erforderliche Altlastensanierung.
- Durch die Realisierung in zwei Bauabschnitten ergeben sich ebenfalls Mehrkosten (dadurch allerdings Ersparnis von Auslagerungskosten von ggfs. ca. 2 Mio. €).
- Im Zuge der Bestandserfassung wurde der Zustand der Grundleitungen auf dem Gelände untersucht. Die Kamerabefahrung ergab, dass große Teile des bestehenden Grundleitungsnetzes schadhaft sind und saniert werden müssen.

Die Verwaltung nimmt die Maßnahme zum Anlass, die dringend notwendige Grundleitungssanierung zeitgleich durchzuführen, um den laufenden Schulbetrieb so wenig wie möglich zu stören.

Bauablauf:

Die Realisierung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen: In einem ersten Bauabschnitt (2020) wird das Gebäude für den Offenen Ganzttag errichtet und die Feuerwache zu

einem Quartierstreff umgebaut. In dieser Zeit kann das derzeitige OGS-Gebäude weiter genutzt werden.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgen der Abbruch des derzeitigen OGS-Gebäudes und der alten Sporthalle und der Bau der neuen Mehrzweckhalle (ab Ende 2021). Dadurch entstehen zwar höhere Baukosten bedingt durch die Baukostensteigerung über die Jahre, da die Bauzeit insgesamt länger wird. Der Vorteil ist jedoch, dass Ersatzbauten nicht erforderlich werden. Die Versorgung und Betreuung der Schülerinnen und Schüler ist über die gesamte Bauzeit gesichert. Nach Abbruch der vorhandenen Gebäude Ganztags und Sporthalle müssen die Schülerinnen und Schüler lediglich für den Sportunterricht ausgelagert werden.

Der Fachbereich Schulen und die Schule selbst wurden und werden in allen Planungsphasen beteiligt.

Vorhergehende/r Vorlagen/Antrag und Beschlüsse:

Bereits zu diesem Projekt gehörende Vorlagen bzw. ein Antrag, Beschlüsse:

- Vorlage Nr. 2017/1811 Durchführung eines Architektenwettbewerbs,
- Vorlage Nr. 2018/2166 Ergebnis des Wettbewerbs,
- Antrag Nr. 2018/2216 Ergänzungsantrag zur Vorlage Nr. 2018/2166,
- Vorlage Nr. 2018/2424 Sachstand zur Ergänzung.

Anlage/n:

- Anlage 01 Außenperspektive (ö)
- Anlage 02 Baubeschreibung (ö)
- Anlage 03 Erläuterungsbericht Aussenanlagen (ö)
- Anlage 04 Lageplan Außenanlage (ö)
- Anlage 05 Feuerwache Grundrisse (ö)
- Anlage 06 OGS Erdgeschoss (ö)
- Anlage 07 OGS Obergeschoss (ö)
- Anlage 08 MZH Erdgeschoss (ö)
- Anlage 09 Ansichten Hofseite Eingänge (ö)
- Anlage 10 Ansichten Strassenseite (ö)
- Anlage 11 Ansichten Hofseite (ö)
- Anlage 12 Kostenschätzung 276 (nö)
- Anlage 13 Rahmenterminplan (ö)