



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0683/2010

Der Oberbürgermeister

V/65-651-K-F

Dezernat/Fachbereich/AZ

08.11.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss	04.11.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	15.11.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Neubau eines Jugendhauses in Rheindorf mit Räumen für den Pädagogisch betreuten
Bauspielplatz
- Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Vorentwurfsplanung des Architekturbüros F. Heinz zum Neubau eines Jugendhau-
ses mit Räumlichkeiten für den Bauspielplatz am Standort „Butterheide“ in Leverkus-
en-Rheindorf wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwurfsplanung ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung mit der Zielsetzung
zu überarbeiten, die im investiven Haushalt bei der Finanzstelle 6500 052701 1001 und
auf der Finanzposition 783100 bereit gestellten Mittel in Höhe von 2.000.000 € nicht zu
überschreiten und dabei die geplanten Synergien beizubehalten.

gezeichnet:

Adomat

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0683/2010
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Heike Kuhla-Folkmann / Gebäudewirt-
schaft / 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.)

Errichtung eines Jugendhauses mit Räumen für den Pädagogisch betreuten Bauspielplatz in Leverkusen Rheindorf.

Der geplante und vom Rat beschlossene Neubau eines Jugendhauses in Rheindorf soll aus Städtebaumitteln im Rahmen des Modellprojekts "Soziale Stadt" gefördert werden. Laut Mitteilung der Bewilligungsbehörde ist für die Erteilung des Förderbescheides die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzung zwingend notwendig.

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, Finanzposition 783100 2.000.000 € zur Verfügung.

100.000 € Planungskosten in 2010
1,9 Mio. € VE in 2010
1,5 Mio. € 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 kalkulatorische Miete von 10,40 €/m²/Monat und Betriebskosten von 3,97 €/m²/Monat ermittelt worden. Bei einer Fläche von 1.150 m² ergeben sich daraus, ohne das für den Betrieb der Einrichtung benötigte Personal, jährliche Folgekosten in Höhe von 198.306 €

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)

Zum Zeitpunkt der Veranschlagung wurde bei dem Gebäude für das Jugendhaus von einer Bruttogeschossfläche von 935 qm ausgegangen. Ein Standort lag noch nicht fest.

Deshalb wurde die Summe von 2.000.0000 € angemeldet und im Haushaltsplan 2009 erstmals veranschlagt.

Durch die nun erforderlichen Räume für den Bauspielplatz erhöht sich die Bruttogeschossfläche auf 1150 qm. Dies würde einer Bausumme von 2.500.000 € entsprechen.

Auf Grund der weiterhin angespannten Haushaltslage sind die mit insgesamt 2.000.000 € veranschlagten Gesamtbaukosten für das Jugendhaus Rheindorf strikt einzuhalten. Dementsprechend ist die Planung dieser Kostenobergrenze durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Reduzierung des Raumprogramms oder Standardreduzierung in der Bauausführung, anzupassen.

Begründung:

Notwendigkeit für die Errichtung eines Jugendhauses:

Der vom Rat am 14.12.2009 (Vorlage 0029/2009) beschlossene Neubau eines Jugendhauses in Rheindorf auf dem Gelände des Bauspielplatzes im Geländedreieck Boberstraße – Solinger Straße – Oderstraße soll aus Städtebaumitteln im Rahmen des Modellprojekts "Soziale Stadt NRW" gefördert werden, die Förderhöhe liegt bei 80 - 90 %.

Laut Mitteilung der Bewilligungsbehörde ist für die Erteilung des Förderbescheides folgendes zu beachten:

- die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen
- Beendigung des Bauvorhabens im Förderzeitraum (Rechnungslegung bis spätestens 2013)
- Schaffung größtmöglicher synergetischer Effekte durch die Zusammenführung verschiedener Einrichtungen und somit die optimale Nutzung der Raumkapazitäten

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Für den Neubau des Jugendhauses werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen hat am 10.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ wird zeitgleich mit dem Einreichen dieser Vorlage vorbereitet.

Aufgrund der zeitlichen Verfahrensabläufe wird eine Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben des Jugendhauses auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) angestrebt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erfolgen.

Vorgesehene Baumaßnahme:

Das durch die Nutzer vorgelegte Raumprogramm ist mit dem Entwurf überzeugend umgesetzt worden.

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

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 lauten Aktivitäten wie Musik-Proberäume und Werkräume sind der Solinger Straße, die leisen Gruppenräume der Oderstraße zugewandt. Freibereiche zur Solinger Straße werden als Bistroterrasse und Freiluftwerkstätten genutzt.

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 Bauspielplatz zugeordnet wird.

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

Es wird ein eingeschossiger Baukörper geplant, in dem die Räume des Jugendhauses funktional und sachgerecht untergebracht sind.

Im Souterrain werden Räume für den Bauspielplatz angeordnet.

Kostenparendes Bauen:

Kriterien für den Vorentwurf:

- Es wurde ein kompakter Baukörper geplant.
- Durch die eingeschossige Planung kann auf eine Treppe und einen Aufzug verzichtet werden.
- Die elementierte Bauweise (Betonfertigteile) ist sehr wirtschaftlich und ermöglicht eine kurze Bauzeit.
- Wiederkehrende Abmessungen ermöglichen günstige Angebote.
- Ausführung innen wie außen als einfacher Zweckbau.
- Verwendung einfacher preiswerter Materialien.

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

Baukosten:

Mit dem Vorentwurf erfolgt lediglich eine Kostenschätzung (Kostenkennwert hochgerechnet über die Fläche). Die detaillierte Berechnung der Kosten kann erst nach Zustimmung des Rates über den Vorentwurf beauftragt werden.

Zum Zeitpunkt der Veranschlagung im Haushaltsplan lag noch keine Standortentscheidung vor. Deshalb wurde lediglich die zu planende Baumasse für ein Jugendhaus

(935.qm) über einen Kostenkennwert hochgerechnet und die Summe von 2.000.0000 € angemeldet.

Durch die zusätzlichen Räume für den Bauspielplatz erhöht sich die Baumasse um 215 qm auf 1150 qm (wird aber auch der von der Bewilligungsbehörde geforderte Nachweis zur Ausschöpfung von Synergien erbracht, d.h. Zusammenführung von zwei Jugendeinrichtungen von unterschiedlichen Trägern an einem Standort).

Nach der Kostenschätzung würde dies Gesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) in Höhe von 2.500.000 € inklusive Mehrwertsteuer entsprechen.

Am Standort Oder-/Boberstraße sind erhöhte Aufwendungen für Baureifmachung, Herichten und Außengestaltung erforderlich.
Genaue Kostenberechnungen dazu liegen noch nicht vor.

Es ist von einer Zuwendungshöhe zu den Gesamtkosten von 80 - 90 % zu rechnen.

Zur Finanzierung stehen im investiven Haushalt bei Finanzstelle 6500 052701 1001 und auf der Finanzposition 783100 Mittel in Höhe von 2.000.000 € zur Verfügung.

Im Zuge der Fortschreibung der Planung bei gleichzeitiger Konkretisierung des Entwurfes ist durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Reduzierung des Raumprogramms oder Standardreduzierungen bei der Bauausführung, **sicherzustellen, dass die Gesamtausgaben in Höhe von 2.000.000 € nicht überschritten werden.**

Dabei ist darauf zu achten, dass die Förderungswürdigkeit der Maßnahme (Synergieeffekte durch Zusammenführung von zwei Jugendeinrichtungen von unterschiedlichen Trägern an einem Standort) nicht gefährdet wird.

Terminplan:

Nach Erteilung des Planungsbeschlusses kann die Entwurfsplanung beauftragt werden, so dass eine detaillierte Kostenberechnung erstellt werden kann.

Für den Frühsommer 2011 ist der Baubeschluss geplant, so dass im Herbst 2011 mit dem Bau begonnen werden könnte. Die Fertigstellung wäre dann im Sommer 2012 möglich.

Fortführung der Planung:

Es ist beabsichtigt die weiteren Architekten- und Ingenieurleistungen gem. HOAI an folgende Büros zu vergeben:

Architektenleistung	: Architekturbüro Frieder Heinz, Solingen
Ingenieurleistung Haustechnik	: Ingenieurbüro Brockoff, Krefeld
Ingenieurleistung Statik	: Ingenieurbüro Rauhaus & Partner, Leverkusen
Ingenieurleistung Brandschutz	:.Ingenieurbüro b-i-b, Köln

Begründung der besonderen Dringlichkeit:

Durch die umfangreiche verwaltungsinterne Abstimmung konnte die Vorlage nicht fristgerecht eingereicht werden.

Um die geplanten Terminabläufe – besonders in Hinblick auf die finanzielle Förderung – realisieren zu können, ist eine Beratung in diesem Sitzungsturnus notwendig.

Anlage/n:

Baubeschreibung

Bauzeitenplan_zum_Vorentwurf

Bruttorauminhalt_DIN277

Kostenschätzung 16 09 10

Kostenschätzung 276

VE_03_Erdgeschoss_LP_5