Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2020/3639

Der Oberbürgermeister

V/65-651-Sir
Dezernat/Fachbereich/AZ

06.08.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeausschuss	27.08.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	31.08.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	07.09.2020	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	28.09.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	01.10.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen Leverkusen mit Räumen für die Jugendwerkstatt (JWL) der Stadt Leverkusen, für den JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL) und für den Verein Dampfbahn Leverkusen e.V. (DBL)
- Planungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Vorplanung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft für den Neubau des Projekts „Ort der Generationen“ wird zugestimmt.

2. Die Entwurfsplanung ist auf der Grundlage der Vorplanung fortzuführen.

3. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenschätzung 6.600.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

4. Haushaltsmittel in Höhe von 3.530.000 € stehen auf der Finanzstelle 65000170011153, Finanzposition 783100, zur Verfügung. Im Rahmen der Haushaltsplanberatung für 2021 ff. werden die fehlenden Mittel in Höhe von 3.070.000 € für das Gesamtprojekt angepasst.

5. Bis zum 30.09.2021 wird die Entwurfsplanung, einschließlich der Kostenberechnung, als Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung zum InHK Wiesdorf bei der Bezirksregierung eingereicht.

gezeichnet:

	In Vertretung	In Vertretung	In Vertretung	In Vertretung
Richrath	Märtens	Lünenbach	Adomat	Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Havva-Nisa Sirin, FB 651, Tel.: 0214/406 - 65116
(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Am Standort Rathenaustraße soll ein Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen Leverkusen entstehen: mit den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL) der Stadt Leverkusen und dem Baustein JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL). Der Verein Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL) soll Räume in beiden Bausteinen mitnutzen.

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

Für die Planung stehen auf der Finanzstelle 65000170011153, Finanzposition 783100, die Mittel zurzeit wie folgt bereit:

2020	100.000
2021	950.000
2022	2.480.000
	3.530.000

Bei einer zeitnahen baulichen Umsetzung der Maßnahme müssen durch den Rat die zusätzlich benötigten Finanzmittel entsprechend des Bauzeitenplans in den kommenden Haushaltsplänen veranschlagt werden. Durch die zusätzliche Veranschlagung wird es in Höhe des bei der Stadt, nach Abzug der unterstellten 80%igen Förderung verbleibenden Eigenanteils von 600.000 €, zu einer weiteren Überschreitung des sogenannten Kredit-deckels und somit zu einer Nettoneuverschuldung kommen, wenn nicht entsprechende Kompensationen im Investitionshaushalt erfolgen (siehe hierzu auch die Haushaltsverfügung des RP zum Haushalt 2019 vom 22.05.2019, Punkt 7.11).

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

Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung des Vermögensgegenstandes im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch). Die Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechen der Gesamtsumme von 6.600.000 €. Bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren für ein Gebäude fallen jährlich Aufwendungen für Abschreibungen i. H. v. 132.000 € an, die den städtischen Haushalt belasten. Bei einer unterstellten Förderquote von 80 % werden jedoch analog zu den Abschreibungen jährlich Sonderposten i. H. v. 105.600 € ertragswirksam aufgelöst, sodass der städtische Haushalt letztendlich im Saldo mit 26.400 € pro Jahr belastet wird.

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]	[nein]	[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**
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Der Rat der Stadt Leverkusen hat die Verwaltung mit dem Beschluss vom 09.07.2018 mit Vorlage Nr. 2018/2222 „Neubau der Jugendwerkstatt am Standort Am Stadtpark/Rathenaustraße“ beauftragt, in die weiteren Planungen zur Realisierung des Neubaus „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen Leverkusen“ einzusteigen.

Kurze Projekterläuterung
Am Standort Rathenaustraße soll ein Bildungs- und Begegnungszentrum, bestehend aus den zwei Bausteinen Jugendwerkstatt der Stadt Leverkusen (JWL) und JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL), errichtet werden. Der Verein Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL) soll Räume in beiden Bausteinen mitnutzen.

Die JWL nutzt aktuell die Räumlichkeiten auf der Dhünnstraße 12d, die sich in einem desolaten Zustand befinden. Auch die jetzigen Gebäude des JSL am Standort Rathenaustr. 87 sind abgängig. Die Räume des DBL sind extrem beengt.

Mit dem Projekt „Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ ist beabsichtigt, eine moderne Werkstatt mit Synergien zur Umgebung zu schaffen. Die engen Kooperationen zwischen den Nutzenden tragen zu einem generations- und kulturübergreifenden Dialog und Erfahrungsaustausch unterschiedlicher Lebens- und Erwerbsbiografien bei.

Die drei beteiligten Kooperationspartner sind mit ihren Angeboten seit vielen Jahren im westlichen Leverkusener Stadtteil Wiesdorf verortet. Sie leisten wesentliche Beiträge zur gesellschaftlichen und beruflichen Integration von arbeitslosen Jugendlichen und Erwachsenen und zur generationenübergreifenden Freizeitgestaltung. Es findet eine effiziente Ressourcenbündelung durch Verknüpfung der Projekte und Räumlichkeiten statt. Zusätzlich kann der Ort der Generationen im Nachmittags- und Abendbereich als Bildungsstätte genutzt werden. Es ist angedacht, die Zivilgesellschaft in die Räumlichkeiten der Jugendwerkstatt einzubinden.

Förderprogramm
In den Jahren 2018 und 2019 wurden Anträge für die Förderung des Projektes gestellt, welche nicht berücksichtigt werden konnten. Nach ersten Abstimmungen mit der Bezirksregierung ist nunmehr geplant, im September 2021 einen Förderantrag für das Projekt „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ im Rahmen des InHK Wiesdorf bei der Städtebauförderung zu stellen.

Um den Bedingungen der Förderung des Projektes gerecht zu werden, werden bei Bewilligung der Fördermittel die Räumlichkeiten für die Jobservice Beschäftigungsbeförderung Leverkusen gGmbH (JSL) und die Dampfbahn Leverkusen e. V. (DBL) durch die Stadt errichtet und mietfrei zur Verfügung gestellt. Eine Gewinnerwirtschaftung ist nicht geplant.

Für einen Förderantrag ist die Planung zu konkretisieren. Aufgrund der Größenordnung ist ein EU-weites VgV-Verfahren (VgV - Vergabeverordnung) zur Vergabe der Architektenleistung erforderlich.

Bestandssituation
Die Jugendwerkstatt ist derzeit auf dem Gelände an der Dhünnstraße untergebracht. Bei der Jugendwerkstatt handelt es sich um eine berufsorientierende und berufsvorbereitende Maßnahme mit pädagogischer Begleitung unter der Trägerschaft der Stadt Leverkusen. In der Einrichtung werden Praktika sowie Bewerbungstrainings absolviert, um einen späteren Berufseinstieg zu erleichtern.

Da die Räumlichkeiten der Jugendwerkstatt nicht den Anforderungen entsprechen, ist eine Verlagerung der Einrichtung erforderlich:

- Die Bausubstanz befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.
- Das notwendige Raumprogramm ist flächenmäßig nicht im Hauptgebäude realisierungsfähig, da ein erheblicher Raumfehlbedarf existiert - die Nutzung ist im vorhandenen Gebäude nicht wirtschaftlich herzustellen.
- Die derzeitige Nutzung der Kellerräume ist aufgrund der schlechten Belichtungsverhältnisse ungeeignet.
- Die Materialanliefermöglichkeiten sind für die Werkstattbereiche durch das enge Treppenhaus erheblich eingeschränkt, schwere oder lange Lasten können nur unter großen Schwierigkeiten (u. a. durch Zerschneiden der Materialien) transportiert werden.
- Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Räumlichkeiten der Hauswirtschaft sind mittlerweile gesperrt. Zur Verlagerung der Jugendwerkstatt werden bisher mehrere Optionen geprüft.

Der nun vorgeschlagene Standort Rathenaustr. 87, 51373 Leverkusen, bietet die Chance, die Jugendwerkstatt auf einem gemeinsam mit dem JSL und dem DBL zu nutzenden Grundstück bedarfsgerecht unterzubringen. Die JSL-Angebote sind bereits am Standort Betriebshof Rathenaustr. 87 etabliert. Grundsätzlich ist auch hier festzuhalten, dass die jetzigen Gebäude am Standort Rathenaustr. 87 für die dauerhafte Nutzung des JSL wirtschaftlich nicht herzustellen ist. Aufgrund dieser Feststellung wurde ein Neubau geplant. Die räumliche Aufteilung des Gebäudes orientiert sich an den Erfordernissen der Arbeitsgruppen.

Die Dampfbahn Leverkusen ist ein eingetragener gemeinnütziger Verein. Ziel des Vereins ist die Erhaltung und die Weitergabe von Wissen über Dampfmaschinen, speziell der Dampflokomotiven. Um dieses Ziel verfolgen zu können, wurde von der Stadt Leverkusen ein kleiner Teil des Stadtparks gepachtet, welcher regelmäßig durch den Verein gepflegt wird. Auf diesem Gelände betreibt der Verein seit 2004 erfolgreich eine personentragende Gartenbahn. Im Zuge der Nutzung dieser Anlage werden auch junge Menschen an diese Technik herangeführt. Fast alles, was die Dampfbahn Leverkusen zum Fahrbetrieb einsetzt, ist selbst gebaut.

Die DBL berichtet, dass die aktuelle Größe der Werkstatt 35 m² (8,8 m x 4 m) beträgt. In den letzten Jahren sei es in der Werkstatt extrem eng geworden. Durch den aufgestellten Container sei zwar die Situation etwas verbessert, jedoch sei der Platz zum Arbeiten immer noch knapp.

Konzeptstudie zum Gesamtstandort
Nach Abriss des derzeitigen Gebäudebestands soll auf dem Gelände der Rathenaustr. 87 ein Zentrum in zwei voneinander getrennten, barrierefreien Gebäudeteilen, Projektbausteine genannt, errichtet werden. Die Jugendwerkstatt erarbeitet hier zielgerichtete Angebote für Jugendliche, unter anderem zur Heranführung an feste Arbeits- und Tagesstrukturen bis hin zum Erwerb eines Schulabschlusses.

Die JSL bietet ein vielfältiges Angebot für langzeitarbeitslose Erwachsene und Flüchtlinge. Im Rahmen unterschiedlichster Maßnahmen werden sie hier unter fachlicher Anleitung und pädagogischer Begleitung an einfache Tätigkeiten im Bereich der Pflege öffentlicher Grünanlagen rund um den Standort und im angrenzenden Stadtpark herangeführt. Dieser generationenübergreifende und interkulturelle Ansatz wird vom bürgerschaftlichen Engagement des Dampfbahnvereins im Freizeitbereich durch gemeinsame Aktivitäten ergänzt. Es findet eine effiziente Ressourcenbündelung durch Verknüpfung der Projekte und Räumlichkeiten statt. Zusätzlich kann der Ort der Generationen im Nachmittags- und Abendbereich als Bildungsstätte genutzt werden.

Kurzbeschreibung der Projektbausteine:

Bauwerk Jugendwerkstatt (JWL)
Der Baukörper ist in drei Hauptfunktionsbereiche gegliedert, die durch die gemeinsam genutzten Flurtrakte verbunden und erschlossen werden. In der Nähe der Zugangsstraße befindet sich aufgrund der Materialanlieferung die Werkstatt mit den Bereichen Lager und Metall. Ergänzt wird das Ensemble um einen multifunktionalen Raum, der sowohl der JWL als auch dem Dampfbahnverein dienen kann. Durch die gemeinsamen Raumanforderungen an höhere Decken bilden diese Räume eine Einheit und setzen sich vom restlichen Gebäude als Halle ab.

Der L-winklig angeordnete Verwaltungsbereich beinhaltet im Erdgeschoss Büros, Aufenthalts-, Wasch- und Umkleideräume für die Jugendlichen und das Personal. Im Obergeschoss liegt der Lehrbereich mit seinen Hauptfunktionen Lehrküche, Hauswirtschaftsbereich, Unterrichtsraum und Differenzierung.

Der großzügige Pausen- und Aufenthaltsbereich hilft den Jugendlichen, sich Freiräume zu schaffen und den persönlichen Bedürfnissen nach Kommunikation, Spiel und Lärmen oder aber Ruhe und Zurückgezogenheit zu ermöglichen. Die offenen Flurbereiche lassen ins Freie blicken und haben aufgrund der Breite und Aufteilung eine gesteigerte Aufenthaltsqualität. Eine teilweise überdachte Außenterrasse ermöglicht Unterricht im Freien, Rückzugsorte oder gemeinschaftsstärkende Aktivitäten, wie z. B. Grillen.

Bauwerk JobService Leverkusen (JSL)
Der Baukörper ist ein funktioneller rechteckiger Flachdachneubau, der die vorhandene Größe des Altbestandes übernimmt. Aus Denkmalschutzgründen wurde der Baukörper in der Neuplanung um 90 Grad gedreht, um den Blick auf den denkmalgeschützten Schulbaukörper im Hintergrund auf dem Nachbargrundstück freizugeben. Der vordere Bereich erschließt die Geschäftsleitung, Besprechung- und Schulungsräume, Teeküche und sanitäre Anlagen. Im hinteren Bereich befinden sich Lager, Technik und die große Werkstattfläche, die von der JSL für die Arbeiten bei Schlechtwetter dringend benötigt und genutzt wird.

Nutzung durch den Dampfbahnverein e. V. (DBL)
Der Dampfbahnverein wird beide Gebäude mitbeziehen und mitnutzen. In der Jugendwerkstatt werden zukünftig die Arbeitsmaterialien gelagert - die Räume der Jugendwerkstatt (Werkhallen/Lager/Multifunktionsbereich/Schulungsraum/Aufenthalt) dienen in den Abendstunden und am Wochenende als Zweitnutzung den Vereinstätigkeiten. Dasselbe gilt für die Räume der JSL. Die Werkstatt samt sanitärem Nebenbereich sollen ebenfalls in den vorgenannten Zeiträumen durch den Dampfbahnverein mitgenutzt werden.

Städtebauliche Lage
Der Stadtteil Wiesdorf ist das Hauptzentrum und einer von drei Stadtteilen Leverkusens. Eingeteilt ist der Stadtteil in zwei statistische Bezirke Wiesdorf-West, mit dem Hauptzentrum von Leverkusen und Wiesdorf-Ost, unter anderem mit dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und seinen zentralen städtischen Einrichtungen, wie der Realschule Am Stadtpark, der JobService Leverkusen gGmbH und der Seniorenbegegnungsstätte Doktorsburg.

Für das Gebäude der Jugendwerkstatt, derzeit mit Lage in Wiesdorf-West, wird seit geraumer Zeit ein neuer Standort gesucht. Im Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf (Stand November 2016) heißt es hierzu: „Auf dem Gelände an der Dhünnstraße befinden sich eine Sporthalle sowie drei Pavillons, welche die Jugendwerkstatt und zwei städtische Kindertageseinrichtungen beherbergen. (…) Da die Räumlichkeiten der Jugendwerkstatt nicht den Anforderungen der Einrichtung entsprechen (…) ist eine Verlagerung der Einrichtung erforderlich.“ Durch die Lage in Wiesdorf ist die Jugendwerkstatt im Stadtteil etabliert. Der Verbleib der Einrichtung im Stadtteil trägt vor allem dazu bei, dass soziale Kontakte erhalten bleiben. Gleichzeitig ist durch die Nähe zum ÖPNV-Knotenpunkt des Bahnhofs Leverkusen-Mitte die Erreichbarkeit des Standorts auch für Jugendliche aus anderen Stadtteilen garantiert.

Durch die Planung einer gemeinsamen Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen mit Lage im Wilhelm-Dopatka-Stadtpark bzw. den Zusammenschluss der drei Einrichtungen Jugendwerkstatt, JobService Leverkusen gGmbH und Dampfbahn Leverkusen e. V. wird sowohl die bereits vorhandene als auch weitere Zusammen- und Integrationsarbeit am Standort gewährleistet und gefördert. Gerade in einem eher sozial schwach aufgestellten Gebiet sind Integrationsarbeit und Unterstützungsangebote wichtig. Die nunmehr geplanten Baukörper lehnen sich an das Hofkonzept der nahen Realschule an und antworten adäquat auf deren Denkmalschutz.

Energetisches Konzept und Maßnahmen zur Klimaanpassung
Das Projektziel für den Neubau „Ort der Generationen“ ist die Umsetzung des nachhaltigen Bauens. Im weiteren Planungsprozess werden die Möglichkeiten von begrünten Dächern, Erdwärme, Solaranlagen etc. betrachtet. Zudem wird auch die Außenanlagenplanung mit dem Ziel der Nachhaltigkeit in den Planungsprozess integriert und eng verzahnt.

Kostenschätzung
Die Kosten in Höhe von 6.600.000 € teilen sich auf die beiden Bausteine wie folgt auf:

Jugendwerkstadt Leverkusen:	4.400.000 €,
JobService Leverkusen:	2.200.000 €.

Im Rahmen der Haushaltsplanberatung für 2021 ff. werden die Kosten für das Gesamtprojekt angepasst.

Flächen:

Jugendwerkstatt (JWL)
Fläche Erdgeschoss und Obergeschoss gesamt ca. 590 m².

JobService Leverkusen (JSL)
Fläche Erdgeschoss gesamt ca. 360 m².

Dampfbahnverein e. V. (DBL)
Der Dampfbahnverein wird beide Gebäude mitbeziehen und mitnutzen.

Zeitplan zur Umsetzung
Bis zum 30. September 2021 wird die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung als Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung zum InHK Wiesdorf bei der Bezirksregierung eingereicht. Nach Bewilligung der Förderung im Frühjahr 2022 ist mit einem Baubeginn im Frühjahr 2023 und einer Fertigstellung im Frühjahr 2025 zu rechnen.

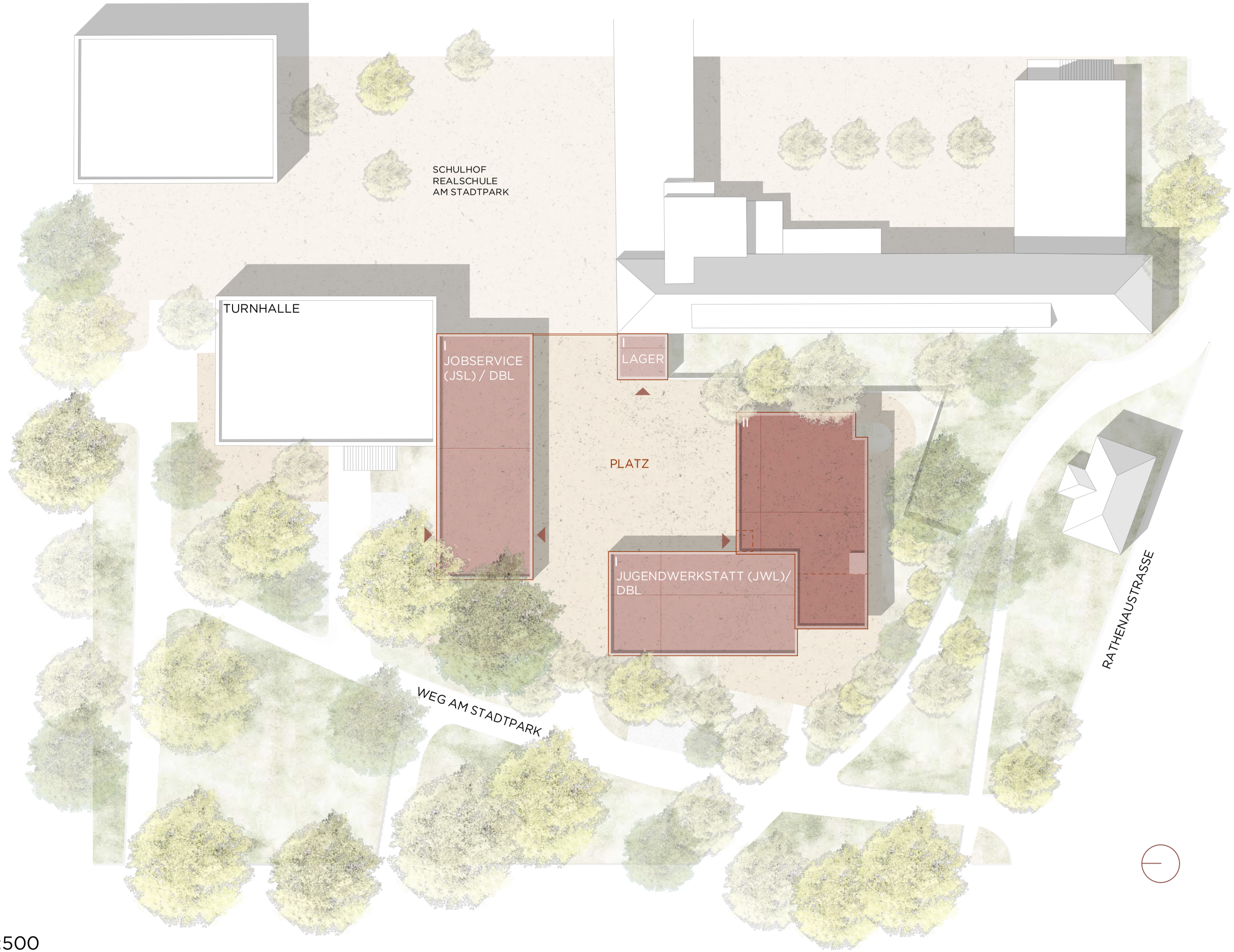
Zustimmung der Akteure zur Entwurfsplanung
Der derzeitige Stand der Planung wurde mit den beteiligten Akteuren (JWL, JSL, DBL) besprochen und abgestimmt.

Anlage/n:

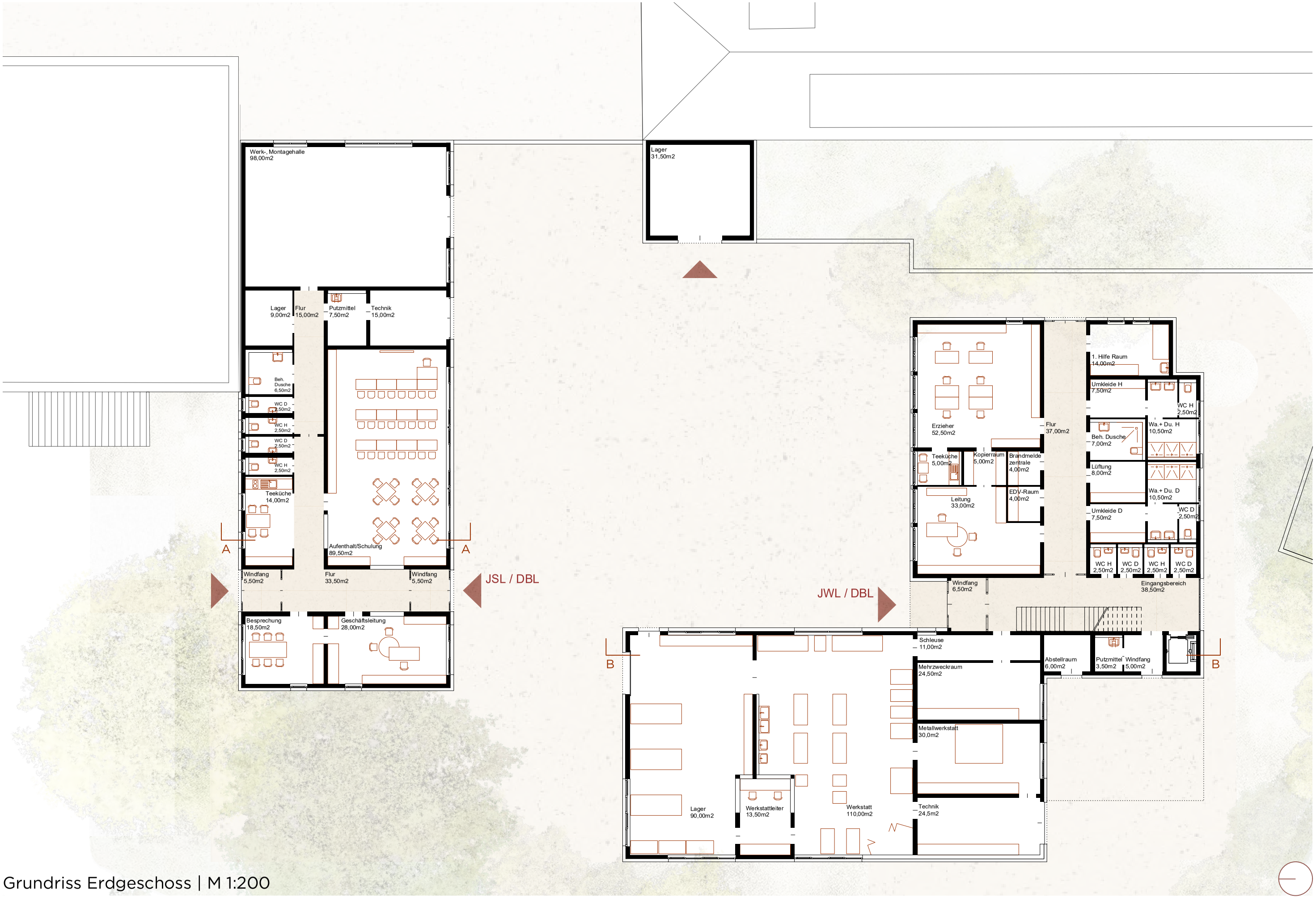
Anlage 1 - Vorentwurf Ort der Generationen (ö)
Anlage 2 - Raumprogramm (ö)
Anlage 3 - Kostenschätzung (nö)
Anlage 4 - Rahmenterminplan (nö)

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

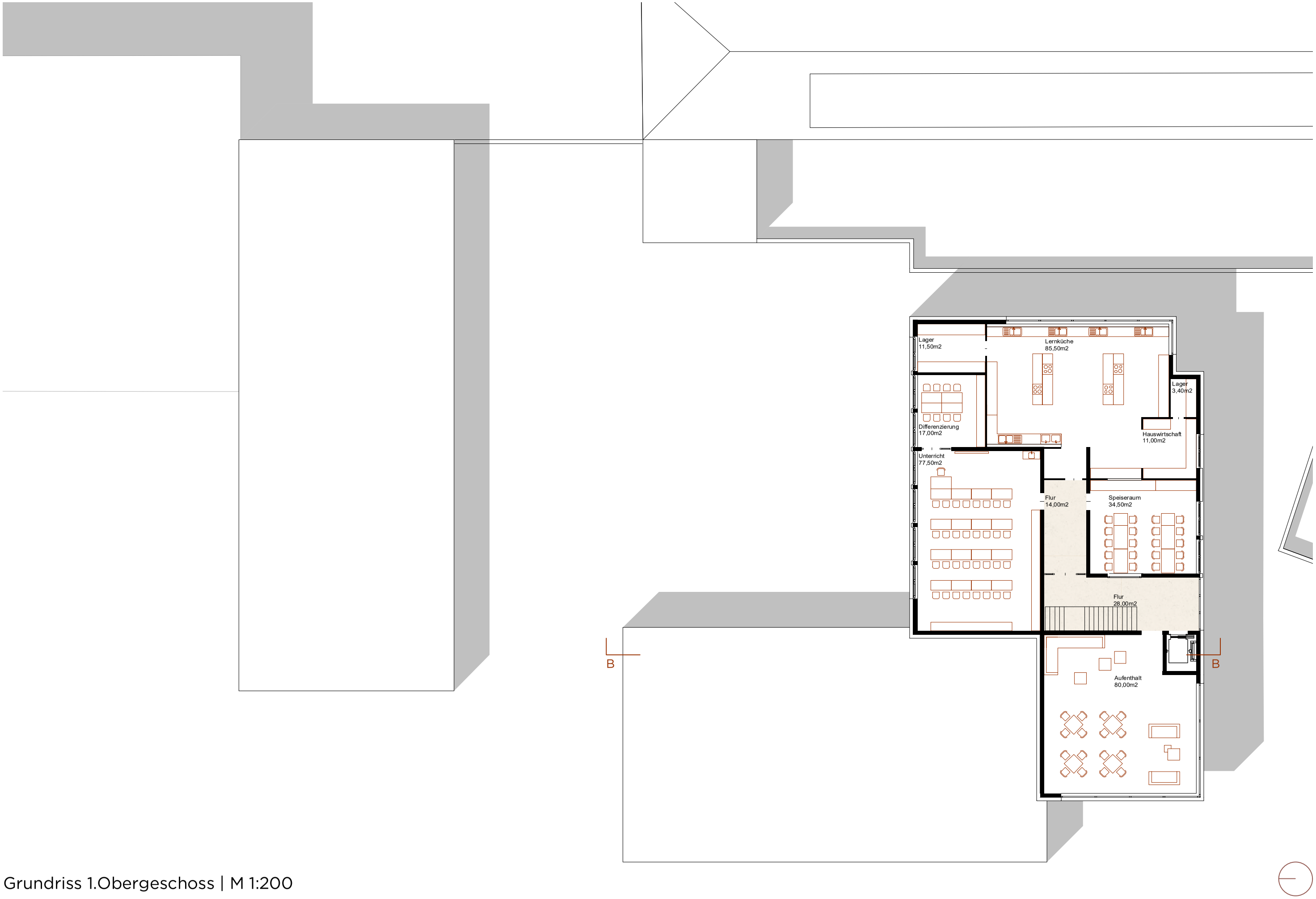
Die nichtöffentlichen Anlagen der Vorlage stehen im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung. Sie werden nicht mit der Vorlage gedruckt.



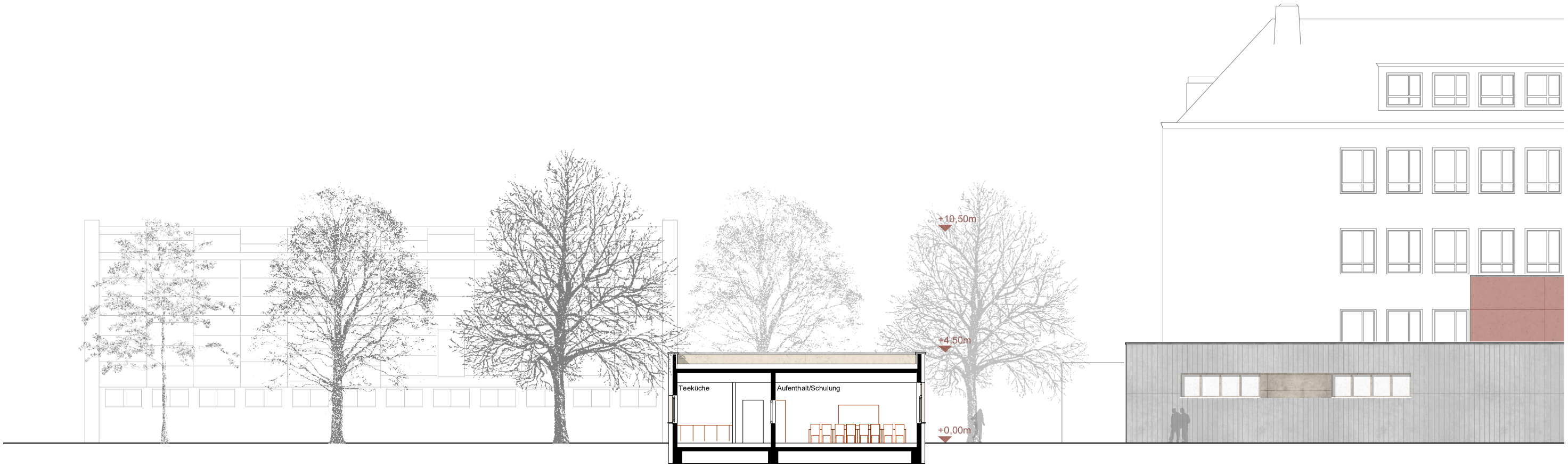
Lageplan | M 1:500



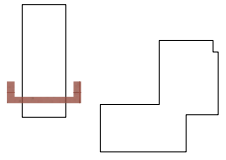
Grundriss Erdgeschoss | M 1:200

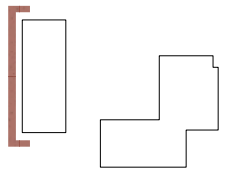


Grundriss 1.Obergeschoss | M 1:200

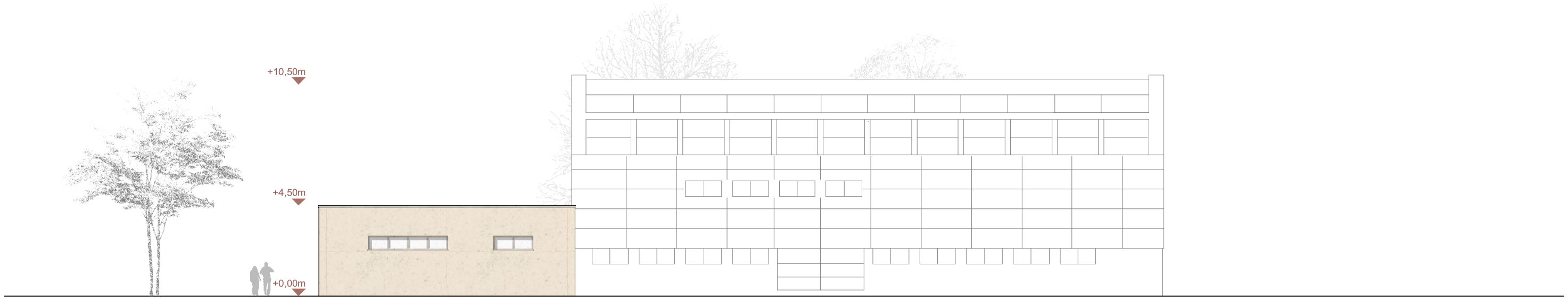


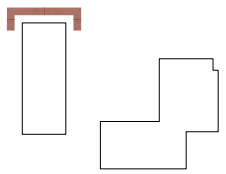
JOBService/DBL Schnitt A-A | M 1:200



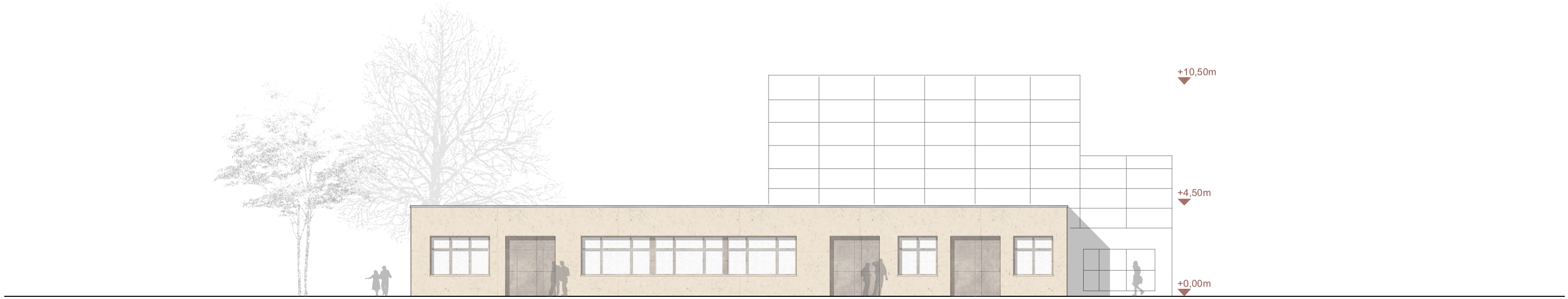


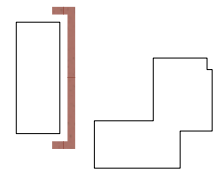
JOBService/DBL Ansicht Nord | M 1:200



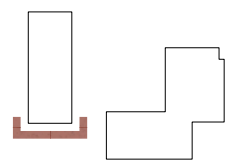


JOBService/DBL Ansicht Ost | M 1:200



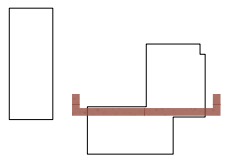


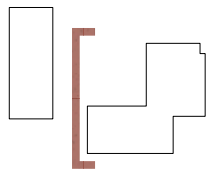
JOBService/DBL Ansicht Süd | M 1:200



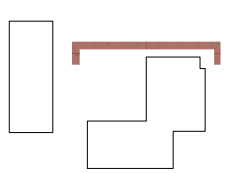
JOBService/DBL Ansicht West | M 1:200

Jugendwerkstatt/DBL Schnitt B-B | M 1:200

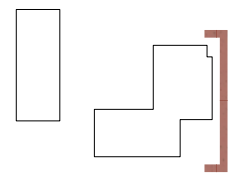




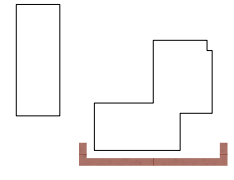
Jugendwerkstatt/DBL Ansicht Nord | M 1:200



Jugendwerkstatt/DBL Ansicht Ost | M 1:200



Jugendwerkstatt/DBL Ansicht Süd | M 1:200



Jugendwerkstatt/DBL Ansicht West | M 1:200

Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Raumprogramm

Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Baustein Jugendwerkstatt (JWL):

Raumprogramm Jugendwerkstattgebäude (JWL)

JWL- Werkstattbereich: 1-geschossig

EG

- Werkbereich Metallwerkstatt 109,79 m²
- Werkbereich Metallwerkstatt /Fräse 30,02 m²
- Werkbereich Lager 89,71 m²
- Büro Werkstattleitung 13,58 m²
- Multifunktionaler Raum 24,58 m²
- Technik 24,58 m²
- Schleusenflur 10,96 m²

JWL- Hauptgebäude: 2-geschossig

EG

- JWS Leitung 33,03 m²
- EDV-Raum 3,79 m²
- Brandmeldeanlage 3,79 m²
- Kopierraum 5,05 m²
- Teeküche 4,99 m²
- Erzieher 52,71 m²
- Flur 37,05 m²
- 1.Hilfe Raum 13,95 m²
- Umkleide H 7,37 m²
- Waschen + Duschen H 10,43 m²
- WC H 2,28 m²
- Behindertengerechtes Duschbad 6.84 m²

Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Fortsetzung Raumprogramm Jugendwerkstattgebäude (JWL):

• Lüftung	7,78 m²
• Umkleide D	7,37 m²
• Waschen + Duschen D	10,43 m²
• WC D	2,28 m²
• WC D (Besucher)	2,55 m²
• WC H (Besucher)	2,66 m²
• WC D (Personal)	2,66 m²
• WC H (Personal)	2,55 m²
• Eingangsbereich	10,43 m²
• Abstellraum	5,89 m²
• Putzmittel	3,25 m²
• Windfang I	6,55 m²
• Windfang II	4,83 m²
• Aufzug	3,76 m²
• Außenbereiche / Terrasse	

Grundriss EG Jugendwerkstatt (JWL):

Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

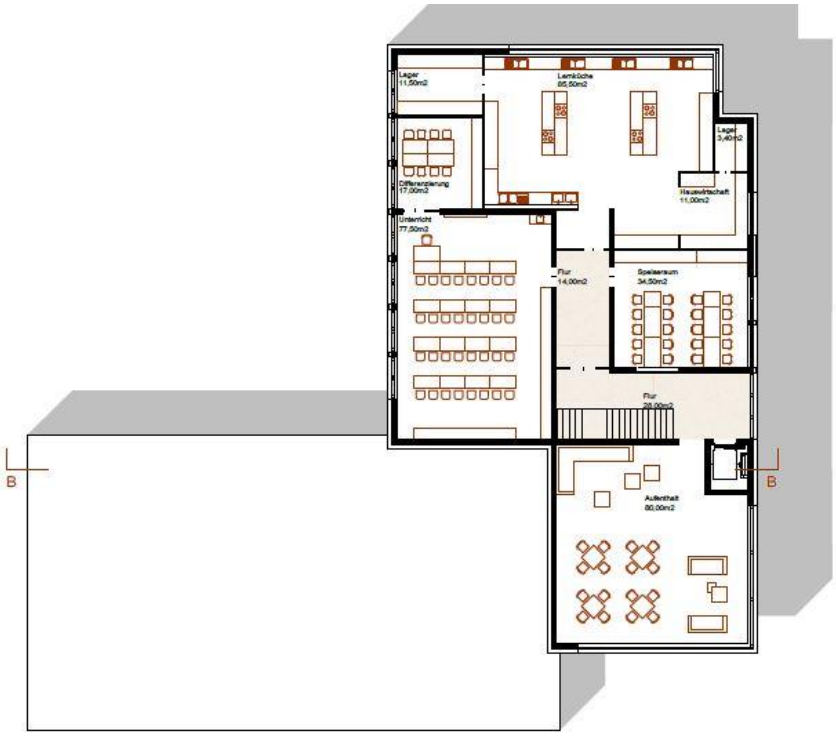
bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Fortsetzung JWL-Hauptgebäude : 2-geschossig

OG

• Aufenthalt	79,81 m²
• Flur I	29,37 m²
• Flur II	13,83 m²
• Aufzug	3,76 m²
• Unterricht	78,12 m²
• Differenzierung	17,18 m²
• Speiseraum	34,49 m²
• Lehrküche	85,50 m²
• Lehrküche Lager	11,57 m²
• Hauswirtschaft	11,00 m²
• Hauswirtschaft Lager	3,41 m²
	585,25 m² insgesamt EG +OG

Grundriss OG Jugendwerkstatt (JWL):



Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Baustein: JobService Leverkusen (JSL) :

Raumprogramm JobService Leverkusen (JSL)

JSL- Büro- und Werkstattbereich: 1-geschossig

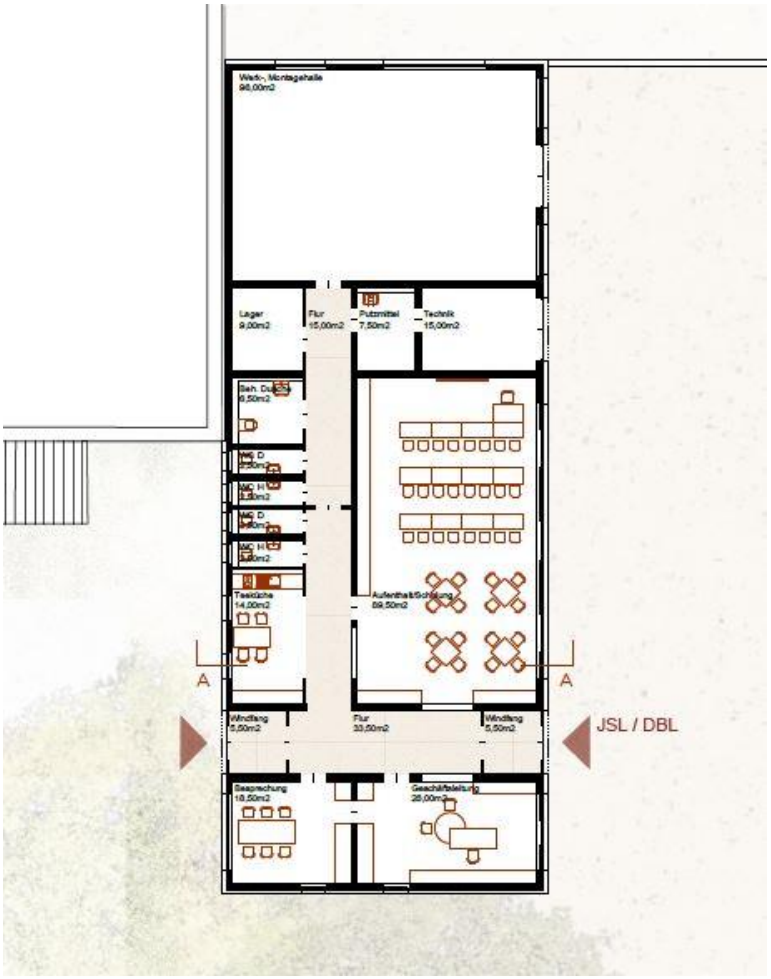
EG

• Geschäftsleitung	28,11 m²	
• Besprechung	18,59 m²	
• Flur	33,37 m²	
• Teeküche	14,10 m²	
• Aufenthalt / Schulung	89,45 m²	
• Technik	14,70 m²	
• Putzmittel	7,37 m²	
• Windfang I	5,35 m²	
• Windfang II	5,35 m²	
• WC H	2,77 m²	
• WC D	2,77 m²	
• WC H (Personal)	2,77 m²	
• WC D (Personal)	2,77 m²	
• Behindertengerechtes WC	6.36 m²	
• Lager	9,00 m²	
• Flur	14,98 m²	
• Werkstatt	98,17 m²	
	355,98 m²	**Gesamt EG**

Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen



Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

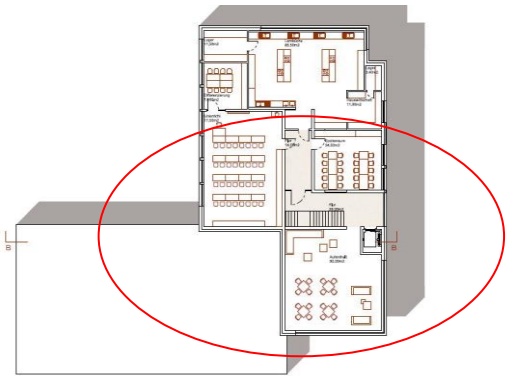
Baustein: Dampfbahnverein e.V. (DBL)

Auflistung der Doppelnutzung folgender bereits gelisteter Räume durch den Dampfbahnverein als Synergiekonzept der Gebäudebausteine:

JWS- Werkstattbereich: 1-geschossig

EG

- *Werkbereich Metallwerkstatt* *109,79 m²*
- *Werkbereich Metallwerkstatt /Fräse* *30,02 m²*
- *Werkbereich Lager* *89,70 m²*
- *Multifunktionaler Raum* *24,58 m²*
- *Technik* *24,58 m²*
- *Schleusenflur* *10,96 m²*



Ort der Generationen

Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

bestehend aus den Bausteinen Jugendwerkstatt (JWL), JOBService Leverkusen (JSL) und Dampfbahnverein e.V. (DBL)/ Rathenaustr. 87 in 51373 Leverkusen

Baustein: Dampfbahnverein e.V. (DBL)

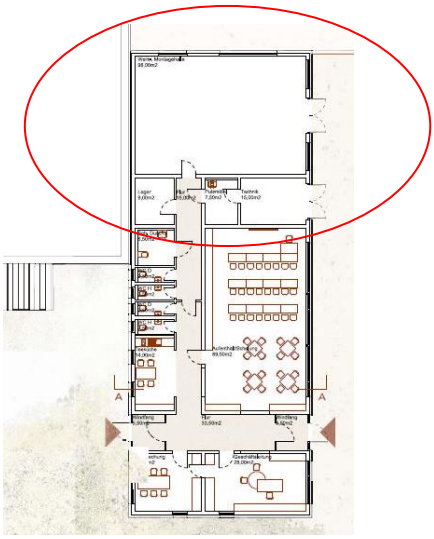
JWS- Hauptgebäude: 2-geschossig

EG

- *WC D (Besucher)* — *2,55 m²*
- *WC H (Besucher)* — *2,66 m²*

OG

- *Aufenthalt* — *79,81 m²*
- *Flur I* — *29,37 m²*
- *Flur II* — *13,83 m²*
- *Aufzug* — *3,76 m²*
- *Unterricht* — *78,12 m²*

JSL- Büro- und Werkstattbereich: 1-geschossig

- *WC H* — *2,77 m²*
- *WC D* — *2,77 m²*
- *Behindertengerechtes WC* — *6.36 m²*
- *Lager* — *9,00 m²*
- *Flur* — *14,98 m²*
- *Werkstatt* — *98,17 m²*