



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1086

Der Oberbürgermeister

V/65-651-sir

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.02.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeausschuss	10.03.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Senioren	14.03.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.03.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.03.2022	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	28.03.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	04.04.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen
Rathenaustraße 87 - Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Planung des Architekturbüros Wirtz + Kölsch für den Neubau des Projekts „Ort der Generationen“ wird zugestimmt.
2. Die Planung ist auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.
3. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenschätzung 8.210.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer.
4. Die zur Finanzierung der Maßnahme erforderlichen Mittel stehen auf der Finanzstelle 65000170011153 in Höhe von 7.500.000 € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 710.000 € werden mit dem Haushalt 2023 ff. bereitgestellt.
5. Die Maßnahme ist nach Beschlussfassung vorbehaltlich der Bewilligung des Förderantrages gemäß der vorgegebenen Zeitplanung durchzuführen.

gezeichnet:

Richrath	In Vertretung Molitor	In Vertretung Lünenbach	In Vertretung Adomat	In Vertretung Deppe
----------	--------------------------	----------------------------	-------------------------	------------------------

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: 65000170011153 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme 7.500.000 €
Fördermittel beantragt: Nein Ja
Name Förderprogramm: InHK Wiesdorf
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 80 % von 6.250.000 €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €
Mit dem Haushalt 2023 ff. werden die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von
710.000 € zur Verfügung gestellt.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen
auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt:

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung

Bestand:

Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 01.10.2020 durch Beschluss der Vorlage Nr. 2020/3639 „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen Leverkusen - Planungsbeschluss“ die Verwaltung beauftragt, die Planung zur Realisierung des Neubaus „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen Leverkusen“ fortzuführen und einen Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung zum InHK Wiesdorf bei der Bezirksregierung einzureichen. Dieser wurde fristgerecht zum 30.09.2021 eingereicht und befindet sich aktuell im Bewilligungsprozess. Der vorliegende Baubeschluss schließt an die Planung an. Diese ist vorbehaltlich der Bewilligung des Förderantrages auf der Grundlage der Entwurfsplanung fortzuführen.

Planungskonzept Neubau:

Der geplante Neubau für den „Ort der Generationen“ entsteht an der Schnittstelle zwischen dem Wilhelm-Dopatka-Stadtpark und der Realschule „Am Stadtpark“ auf der Rathenaustraße 87. Das am Rande des Stadtparks gelegene Grundstück wird heute bereits durch den JobService Leverkusen (JSL) genutzt. Am „Ort der Generationen“ finden sich zwei Leverkusener Einrichtungen zusammen, die verschiedene Zielgruppen haben, aber vergleichbare Ziele vereinen. Während der JobService Leverkusen sich um Langzeitarbeitslose und andere Leistungsempfängerinnen/-empfänger nach den Sozialgesetzbüchern SGB II und SGB XIII kümmert, sind die Ansprechpersonen der Jugendwerkstatt Leverkusen (JWL) Jugendliche und junge Erwachsene, i. d. R. ohne Schulabschluss und ohne Perspektive auf dem Ausbildungs- und Arbeitsmarkt.

Das gemeinsame Ensemble bietet beiden Einrichtungen ein eigenständiges Gebäude, in dem die entsprechenden Aktivitäten abgebildet werden können. Der gemeinsam genutzte Innenhof und die gemeinsam zu nutzenden Außenanlagen verbinden die Einrichtungen und bieten Anreize und Möglichkeiten zu gemeinsamen Projekten und Aktivitäten. Die Parkplätze, die errichtet werden, sind keine öffentlichen Parkplätze und stehen nur den Nutzenden zur Verfügung.

Ausführung:

Zur Beschleunigung der Baumaßnahme ist geplant, die Errichtung des Neubaus über einen Generalunternehmer (GU) durchzuführen.

Zeitplan zur Umsetzung:

Nach Bewilligung der Förderung im Frühjahr 2022 ist ein Baubeginn im Frühjahr 2024 und eine Fertigstellung im Winter 2025 geplant.

Bauablauf:

Zu Beginn der Maßnahme wird der JobService Leverkusen in die Nebenräume der benachbarten Sporthalle umziehen. Nach dem Umzug in die Sporthalle kann der Abriss des Bestandsgebäudes erfolgen. Das Baufeld wird mittels eines Bauzauns abgetrennt. Die Andienung der Baustelle erfolgt über die Rathenaustraße. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2024 geplant. Nach Umzug von JSL und Dampfbahnverein beginnt die Baumaßnahme mit dem Freimachen des Baufeldes. Nach erledigten Tiefbauarbeiten und dem Betonieren der Bodenplatten können die Außenwände gestellt und die Decken betoniert werden.

Durch die Vorfertigung der Betonfertigteilwände kann der Rohbau in relativ kurzer Zeit mit wenig Lärmbeeinträchtigung für die angrenzende Realschule errichtet werden. Nach der ersten Abdichtung auf dem Dach und dem Einbau der Fenster und Türanlagen ist der Bau nach außen dicht und der Innenausbau kann beginnen. Nach Fertigstellung des Neubaus kann dieser von JSL und JWL bezogen werden. Die Außenanlagen werden zum Ende der Baumaßnahme hin begonnen und laufen noch einige Monate nach Fertigstellung des Bauwerks weiter.

Auf die separat laufende Vorlage Nr. 2022/1336 des Fachbereichs Stadtgrün zu den Außenanlagen wird verwiesen.

Termine -vorläufig-

Geplanter Baubeschluss	April 2022,
Bauantrag	Sommer 2022,
Baugenehmigung	Frühjahr 2023,
Ausschreibung GU-Leistungen	Frühjahr 2023, Vergabe Sommer/Herbst 2023,
Baubeginn	Frühjahr 2024,
Fertigstellung Neubau	Winter 2025.

Materialien:

Konstruktion, Fassade u. Dach

Geplant ist ein zweigeschossiger Stahlbetonmassivbau mit einem zweischaligen Wandaufbau, bestehend aus Kerndämmung und einer vorgehängten Betonfassade. Gegenüber den herkömmlichen Bauten mit tragendem Mauerwerk und einer Wärmedämmverbundsystemfassade ist die gewählte Fassade deutlich robuster und langlebiger.

Fenster und Außentüren:

Die Glasfassadenelemente in den Treppenhäusern werden als Aluminium-Pfosten-Riegelkonstruktion mit Fensterflügel und Fluchtwegtüren hergestellt, die geöffnet werden können. Alle Fenster mit einem Flügel haben eine Dreh-Kipp-Funktion. Türen und Fenster im Erdgeschoss werden über die Einbruchmeldeanlage geprüft. Die Haupteingangstüren werden als isolierverglaste Aluminiumrahmenelemente mit Motorschlössern vorgesehen. Alle Fenster, außer an der Nordseite, erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Die U-Werte der Fensteranlagen entsprechen dem Standard der KfW 40 Vorgaben.

Innentüren:

Alle Standardinnentüren werden mit Stahlumfassungszarge mit Holztürblatt geplant. Werkstätten und Technikräume erhalten Stahltüren. In aufsichtintensiven Bereichen wird Sichtkontakt zwischen den Räumen durch bodentiefe Glaselemente hergestellt. Die Nasszellentüren sind als Holztüren mit Schichtstoffauflage und Stahlumfassungszarge ausgestattet. Die Brandschutztüren werden als Aluminiumrahmentüren gemäß dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Bodenbeläge:

Werkstätten, Lehrküche	Heizestrich mit Epoxydharzbeschichtung in Rutsch-
------------------------	---

	festigkeitsklasse 11.
Büro-, Unterrichtsräume, Zugänge	Heizestrich mit Vinyl.
Sanitärräume, Umkleiden	Heizestrich mit Epoxydharzbeschichtung in Rutschfestigkeitsklasse 10.
Treppenhäuser	Heizestrich mit großformatigen Steinzeugfliesen.
Technikräume	Heizestrich und staubbindender Anstrich.

Decken:

Werkstätten	Betondecke mit geschraubter Holzwolle-Akustikplatte.
Büro-, Sanitär-, Unterrichtsräume, Zugänge	Betondecke mit abgehängter Holzwolle-Akustikplatte.
Lehrküche, Umkleiden, Behinderten Bad	Betondecke mit abgehängter Feuchtraumdecke.
Treppenhäuser, Technikräume, Putzmittelraum	Deckenanstrich.

Wände:

Die tragenden Innenwände werden überwiegend in Massivbauweise errichtet. Einzelne Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände geplant. Die Wände der WC- und Nassräume sind bis Unterkante abgehängter Decke gefliest.

Förderprogramm:

In den Jahren 2018 und 2019 wurden Anträge im Rahmen der Programme „Soziale Integration im Quartier“ für die Förderung des Projektes gestellt, welche leider nicht berücksichtigt wurden.

Im September 2021 wurde ein erneuter Förderantrag für das Projekt „Ort der Generationen - Werkstatt für Bildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen“ im Rahmen des InHK Wiesdorf im Rahmen der Städtebauförderung gestellt. Mit der Förderbewilligung wird im April 2022 gerechnet. Um den Förderbedingungen gerecht zu werden, ist die Planung fortzuführen. Aus diesem Grund wird der Baubeschluss, vorbehaltlich der Zustimmung zum Förderantrag, bearbeitet.

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. Der Job Service Leverkusen wird im Rahmen der Errichtung der Außenanlagen unterstützend tätig sein.

Energiekonzept/Nachhaltigkeit:

Die Bauwirtschaft trägt mit ihrer Nutzung von Energie und Rohstoffen eine große Verantwortung im Hinblick auf Klimawandel und den Verbrauch begrenzter Ressourcen.

Folgende Maßnahmen werden am Ort der Generationen umgesetzt:

- Effizienzhaus 40 EE – Reduzierung von CO²-Emissionen und des Energiebedarfs,
- Photovoltaik-Anlage auf beiden Gebäudeteilen,

- Fassadenbegrünung (entsprechend der beigefügten Ansichten),
- Regenwasserrückhaltung (Bewässerung der Grünflächen, Fassadenbegrünung und Bäume),
- Direktversickerung,
- Dachbegrünung (Verdunstungskühlung),
- Dachterrasse,
- Intelligente Gebäudesteuerung:
 - tageslichtabhängige Lichtsteuerung, LED-Beleuchtung,
 - Präsenzmelder in allen Räumen,
 - sparsame dezentrale, bedarfsabhängige elektrische Warmwasserbereitung mit Photovoltaikunterstützung,
 - nutzungsabhängige Lüftungssteuerung
 - Fensterkontakte für Fenster und Türen mit optimaler Lüftungs- und Sicherheitskontrolle (Einbruchschutz),
 - Aufschaltung der Haustechnik auf die Gebäudeleittechnik – sofortige Meldung von Störungen und damit verbundenen Fehlfunktionen.

Die Verwendung von Recyclingbeton etc. wird im Zuge der weiteren Planung untersucht.

Flächen:

Jugendwerkstatt (JWL) - Fläche Erdgeschoss und Obergeschoss gesamt ca. 1035,21 m².

JobService Leverkusen (JSL)

Fläche Erdgeschoss gesamt ca. 348,52 m².

Dampfbahnverein e. V. (DBL)

Der Dampfbahnverein wird beide Gebäude mitbeziehen und mitnutzen.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude wird barrierefrei nach DIN 18040 hergestellt. Ein barrierefreier Aufzug erschließt alle Ebenen; die Gebäudezugänge sind ebenerdig und barrierefreie WCs sind vorgesehen.

Kostenberechnung:

Die Kosten für das Gesamtprojekt mit Außenanlagen liegen bei 8.210.000 € inklusive eines Zuschlages von 12 % für erwartete Baukostensteigerungen und 10 % Sicherheit. Die zur Finanzierung der Maßnahme erforderlichen Mittel stehen auf der Finanzstelle 65000170011153, Finanzposition 783100, in Höhe von 7.500.000 € zur Verfügung. Mit dem Haushalt 2023 ff. werden die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 710.000 € zur Verfügung gestellt.

Zustimmung der Akteure zur Entwurfsplanung:

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

Anlage/n:

Anlage 01 - Neubau Ort der Generationen - Pläne

Anlage 02 - Neubau Ort der Generationen - Raumprogramm

Anlage 03 - Neubau Ort der Generationen - Planungskonzept

Anlage 04 - Neubau Ort der Generationen - Terminplan (nö)

Anlage 05 - Neubau Ort der Generationen - Kostenberechnung (nö)