

öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt die Ausführung und Finanzierung der Maßnahme Jugendfreizeiteinrichtung Theodor-Litt-Straße, Theodor-Litt-Str. 1, Ersatzneubau für die Verlagerung der Jugendfreizeiteinrichtung Lüderitzstraße mit Gesamtkosten in Höhe von 3.270.000 EUR (brutto) unabhängig von der Zuschussgewährung des Landes. Die Maßnahme wird durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) abgewickelt.

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 (s. Ö-Vorlage 51/ 153/2009) beschlossen, dass die Planungen zur Errichtung eines Ersatzneubaus für die Jugendfreizeiteinrichtung Lüderitzstraße durchgeführt werden sollen. Die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (kurz: IPM) wurde seitens des Dezernates für Jugend, Schule, Soziales und Sport und des Jugendamtes mit der Realisierung der Maßnahme betraut.

Sachdarstellung:

Gesamtkosten der Maßnahme: 3.270.000 EUR

Kosten der Errichtung/ IPM: 3.005.535 EUR

Kosten für Ausstattung und Inventar:

konsumtive Kosten	0 EUR
+ investive Kosten	264.465 EUR
= Gesamtkosten	264.465 EUR
Jährliche Nettofolgekosten	173.633 EUR

Ausgangssituation

Die Jugendfreizeiteinrichtung Lüderitzstraße 75/81 befindet sich im Stadtbezirk 10, Stadtteil Garath, auf einem ca. 2.090 qm großen Grundstück mit zwei Gebäuden von insgesamt ca. 430 qm und wird unter städtischer Trägerschaft als Treffpunkt für Jugendliche zwischen 6 und 27 Jahren geführt.

Das Angebot der Jugendfreizeiteinrichtung erfolgt momentan in einem von zwei eingeschossigen Solitärgebäuden auf dem Grundstück Lüderitzstrasse. Die Nutzung eines der beiden Gebäude wurde aufgrund baulicher Mängel im Jahr 2015 aufgegeben. Das verbleibende Gebäude bietet seitdem nicht die notwendigen Raumkapazitäten, um das aktuelle und zukünftig beabsichtigte Angebot der Jugendfreizeiteinrichtung durchzuführen. Darüber hinaus ist der Zustand des sich noch im Betrieb befindlichen Gebäudes, das in den 1960 er Jahren erbaut wurde, in Teilen als sanierungsbedürftig eingestuft.

Ein Ersatzneubau der Jugendfreizeiteinrichtung Lüderitzstraße ist zur Sicherstellung und Weiterentwicklung eines Angebotes für Kinder und Jugendliche im Einzugsbereich notwendig. Die Bedarfssituation wurde u.a. durch verschiedene politische Beschlüsse dargestellt und positiv unterstützt (z.B. Vorlage 01/ 253/2014). Der Kinder- und Jugendförderplan 2015 - 2020 sowie die Vorlagen 51/ 71/2015 und zuletzt 51/ 2/2017 geben entsprechende Hinweise auf die Notwendigkeit von Ersatzräumen. Das Projekt ist Teil des integrierten Handlungskonzeptes „Garath 2.0 – den Wandel gestalten“.

Pädagogisches Konzept

Die inhaltliche Arbeit mit ihrer sport- und stadtteilorientierten Ausrichtung wird die im Einzugsgebiet lebenden Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen sowie deren Familien mit bedarfsgerechten Angeboten versorgen. Das offene Nutzungskonzept beinhaltet eine vielfältige Angebotspalette, das einerseits in pädagogisch betreuter Form und andererseits in eigener Verantwortung und Selbstorganisation umgesetzt wird. Das Angebot der Raumüberlassung (Fremdnutzung) an Vereine, Initiativen und Bürgerinnen und Bürger aus Garath, Urdenbach und Benrath ist ebenfalls Bestandteil des Konzepts.

Zielgruppen / Besucherzahlen

Das Leistungsangebot im pädagogisch betreuten Bereich ist primär für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 6 bis 27 Jahren aus dem unmittelbaren Einzugsbereich vorgesehen. Schwerpunktmäßig wird die Altersgruppe der 10 bis ca. 20-jährigen (Hauptzielgruppe) mit pädagogischen Angeboten versorgt. Es wird mit ca. 120 Besucherinnen/Besuchern gerechnet, die die unterschiedlichsten Angebote in der Einrichtung täglich wahrnehmen werden.

Bedarfskonkretisierung

Im Zuge der Planung wurde ein entsprechendes Raumprogramm erstellt.

Das Raumprogramm wird wie folgt realisiert:

-	Neubau	499 m ² NF	816 m ² BGF
---	--------	-----------------------	------------------------

Der ermittelte Bedarf kann auf dem Grundstück Theodor-Litt-Straße gedeckt werden.

Darstellung der Maßnahme

Der kubische Baukörper befindet sich nord-östlich des Erweiterungsbaus Gymnasium

Koblenzer Straße. Das Ensemble Gymnasium Koblenzer Straße mit Bestand und Erweiterungsneubauten basiert auf einer Kammstruktur. Den Rahmen bilden zum einen die Bauflucht zur Koblenzer Straße und zum anderen die Flucht der rückwärtigen

Sporthallen, die Jugendfreizeitstätte ist der Schlussstein. Eingebettet in das Ensemble

und somit angeschlossen an die Infrastruktur, bietet die Jugendfreizeitstätte gleichsam

einen eigenen Zugang, sowie unabhängige, binnendifferenzierte Freibereiche und kann autark betrieben werden. Der Eingangsbereich an der Längsseite ist durch ein großzügiges Vordach geschützt. Die Durchströmung des Gebäudes kann – zusätzlich

zum Haupteingang - auch über die großzügigen Öffnungen in der Längsseite bedarfsgerecht beeinflusst werden. Der weich abgestufte Übergang von Innenraum zum Außenbereich eröffnet im Zusammenspiel mit der flexiblen Nutzung und der Zuwegungssituation viele Möglichkeiten für den Betrieb der Jugendfreizeitstätte sowie zur Förderung eines kommunikativen Miteinanders.

Die vertikale Erschließung innerhalb des Gebäudes wird – barrierefrei - durch ein Haupttreppenhaus mit Aufzug gewährleistet, eine zusätzliche Außentreppe befindet sich an der Westseite des Gebäudes.

Der Runde Tisch Bauen hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 der Planung zugestimmt.

Die Planung der Jugendfreizeitstätte ist getragen durch den Gedanken der Nutzungsflexibilität. Drei Raummodule im Erdgeschoss bilden das Herzstück der Jugendfreizeitstätte und können durch mobile Trennwände variabel kombiniert werden. Die Module sind umfasst von einem L-förmigen Funktionsriegel. Die dienenden Funktionen sind den Modulen nutzungsgerecht angegliedert. Als Basisnutzung befindet sich in einem der Module das Café, die verbleibenden Module können entweder zugeschaltet (z.B. bei Veranstaltungen) oder als separate Gruppenräume genutzt werden. Um die Module gruppieren sich an der Nordseite ein Büro, ein Sanitärbereich und eine Küche mit Theke zum Café.

Im Gelenk des L-förmigen Funktionsriegels befindet sich das Treppenhaus. Der Proberaum bildet den kurzen Arm der L-Form. Im Obergeschoss sind – statisch aufbauend auf der L-Struktur – weitere Nutzungen untergebracht. Die größten Räume im Obergeschoss sind der Fitnessbereich und der Bewegungsraum, welche durch eine doppelflügelige Tür miteinander verbunden werden können. Weiterhin gibt es ein Büro, ein Gruppenraum mit Pantryküche und einen Lagerraum. Installationsintensive Bereiche (Sanitär, Küchen) liegen übereinander, um effiziente

Leitungsführung und Schachtplanung zu ermöglichen. Die horizontale Verteilung der Medien wird durch eine Abhangdecke erleichtert.

Durch die Lage des Treppenhauses im Gelenk der Struktur ist es möglich, Erdgeschoss und Obergeschoss unabhängig voneinander zu betreiben, da der Zugang zu den Ebenen vom Treppenhaus reguliert werden kann. Auch der Proberaum kann autark betrieben werden. Ein Rollstuhlgerechtes-WC wird auf allen Ebenen vorgehalten, so dass die Nutzungsunabhängigkeit auch barrierefrei möglich ist.

Das Gebäude ist als Stahlbetonskelettbau mit mineralischer Dämmung und Putz- sowie Klinkerriemchenfassaden konzipiert. Das Dach ist als Flachdach mit umlaufender Attika geplant. Alle vorgesehenen Materialien im Innen- und Außenbereich entsprechen den vorgegebenen Standards der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der Bedarfsmeldung wurde eine Vorentwurfsplanung entwickelt und eine Kostenschätzung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung auf Basis einer Entwurfsplanung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar.

Der Bedarfsbeschluss (s. Ö-Vorlage 51/ 153/2009) benennt für dieses Projekt vorläufige Gesamtkosten i.H.v. 3.325.000 €. Die aktuelle Bedarfsprüfung hat eine Reduzierung der notwendigen Flächen ergeben, wodurch die Gesamtkosten von 2009 nicht überschritten werden.

Für das Maßnahmenpaket wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt und dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) angestrebt. Die Förderquote beträgt bis zu 80 % der förderfähigen Kosten.

Soweit die geplanten baulichen Maßnahmen als förderfähig anerkannt werden, sind für das Maßnahmenpaket (Aufwendungen 3.270 Mio. €) Fördermittel in Höhe von bis zu 2,6 Mio. € zu erwarten.

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 €
200	Herrichten	37.671 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.232.471 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	510.259 €
500	Außenanlagen	173.927 €
600	Kunstwerke	- €
Zwischensumme:		1.954.328 €
700	Baunebenkosten	670.794 €
1000	Sonstige Kosten (IPM)	380.413 €
<i>Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Inventar), gerundet</i>		3.005.535 €
2000	Ausstattung und Inventar	264.465 €
<i>Gesamtkosten (brutto), gerundet</i>		3.270.000 €

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten			1.642.292	1.954.328
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)			563.692	670.794
Grunderwerb				
Sonstige Kosten (IPM)			319.675	380.413
Inventar			222.239	264.465
Finanzierung				
Summe Gesamtkosten			2.747.899	3.270.000
Gesamtkosten gerundet			2.747.899	3.270.000
Summe Refinanzierung			<i>*2.198.319</i>	<i>*2.616.000</i>
<small>*Voraussichtliche Bewilligung Ende II Quartal 2018; max. 80 % Gesamtsumme</small>				
Eigenanteil			549.580	654.000
davon durch Darlehen finanziert				

Aus Sicht der IPM Düsseldorf GmbH bildet die erarbeitete Entwurfsplanung eine wirtschaftliche Lösung zur Deckung des nutzerseitig gestellten Bedarfs ab.

Finanzierung

Hinsichtlich der zu finanzierenden Gesamtsumme i.H.v. 3.270.000,- € (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar i.H.v. 264.265 EUR (brutto) und vor dem Hintergrund, dass eine Förderung beantragt ist, schlägt die IPM Düsseldorf GmbH die Finanzierung über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf vor. Die Bereitstellung der Mittel ist für das Jahr 2018 ff. einzuplanen.

Terminplan

Die IPM Düsseldorf GmbH strebt eine Realisierung der Maßnahme bis Anfang 2020 – Übergabe an den Nutzer – an.

Baubeginn	1. Quartal 2019
Bauzeit ca.	10 – 12 Monate
Fertigstellung ca.	Anfang 1.Quartal 2020

Erfüllung der Voraussetzungen des § 14 GemHVO:

BIC-Empfehlung	RPA geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung des Kämmerers
am:19.02.2018	am:09.04.2018	am:30.04.2018	am:30.04.2018

Anlagen: beigefügt nicht vorhanden

Nr.	Anlage
01	Finanzierung
02	Lageplan
03	Grundriss EG
04	Grundriss 1. OG
05	Ansichten Süd und West
06	Ansichten Nord und Ost
07	Schnitte
08	Außenanlagen

Amt / Institut:

Jugendamt

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Hintzsche

**Jugendfreizeiteinrichtung Theodor-Litt-Straße 1,
Ersatzneubau für die Verlagerung der Jugendfreizeiteinrichtung Lüderitzstraße
- Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss –**

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungs- datum	Ergebnis mit Abstimmungsverhalten	Wortlaut bei abweichenden Beschlüssen
Jugendhilfeausschuss	29.05.2018	Empfehlung einstimmig beschlossen	
Bezirksvertretung 10	29.05.2018	Empfehlung einstimmig beschlossen	
Bauausschuss	29.05.2018	Empfehlung einstimmig beschlossen	
Haupt- und Finanzausschuss	04.06.2018	Empfehlung einstimmig beschlossen	
Rat	14.06.2018		