



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Neubau Haus der Jugend mit Kita und Azubi-Wohnen, Lacombletstraße 10, Stadtbezirk 2 (Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss)

Fachbereich:

51 - Jugendamt

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Jugendhilfeausschuss	21.01.2020	Vorberatung
Bezirksvertretung 2	21.01.2020	Kenntnisnahme
Bauausschuss	23.01.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	27.01.2020	Vorberatung
Rat	06.02.2020	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt die Ausführung und Finanzierung der Maßnahme Haus der Jugend, Lacombletstraße 10, mit Gesamtkosten in Höhe von 15.305.000,00 EUR (brutto)(inkl. Ausstattung). Die Maßnahme soll unabhängig von der Zuschussgewährung des Landes beschlossen werden.

Die Maßnahme wird durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) abgewickelt.

Die Kämmerin wird ermächtigt, die Mittel für das Jahr 2020 in Höhe von 4.289.680 EUR überplanmäßig zur Verfügung zu stellen und die restlichen Mittel für die Jahre 2021 und 2022 in den Haushalt aufzunehmen.

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 (s. Ö-Vorlage 51/ 57/2019-1) beschlossen, dass die Planungen zur Errichtung des Hauses der Jugend am Standort Lacombletstraße 10 durchgeführt werden sollen.

Der Rat der Stadt hat das zusätzliche Personalkostenbudget bereits für 13,73 VZÄ ab dem Jahr 2022 beschlossen.

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	15.305.000 EUR
Kosten der Errichtung/ IPM	14.550.000 EUR

Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten (inkl. GWG, ohne Rundung)	226.728 EUR
+ investive Kosten (ohne Rundung)	320.542 EUR
+ Inventarkostenzuschuss (investiv, ohne Rundung)	207.329 EUR
= Gesamtkosten (gerundet)	755.000 EUR

Jährliche Nettofolgekosten	1.908.980 EUR
----------------------------	---------------

Der Restwert des Gebäudes beträgt 274.540,26 EUR

Ausgangssituation

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen, den Standort an der Lacombletstraße 10, auf dessen Grundstück sich aktuell das Haus der Jugend befindet, rückzubauen und durch eine Kita, einen Neubau mit Azubi-Wohnungen und Büro- und Seminarräumen für den Jugendring Düsseldorf und die Junge Aktionsbühne – JAB- zu ersetzen.

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Düsselal. Das Bestandsgebäude soll rückgebaut werden, da dieses den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht und eine marode Grundsubstanz aufweist. Im Rahmen einer Schadstoffuntersuchung wurden in geringem Umfang diverse Schadstoffe gefunden, weshalb für den Abriss eine schadstoffgutachterliche Begleitung erforderlich ist.

Bedarfskonkretisierung

Der dem Bedarfsbeschluss (51/57/2019-1) vom 04.07.2019 zu Grunde gelegte Bedarf wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit allen Planungsbeteiligten (inkl. Jugendamt) wie folgt konkretisiert.

BGF	4154 m²
Wohnen	1078 m ²
Kita	914 m ²
Büro	1445 m ²
Veranstaltung	717 m ²

Darstellung der Maßnahme

Aktuelle Nutzung

Die Bestandsgebäude, die in 1958 errichtet wurden, weisen eine marode Grundsubstanz auf. Feuchtigkeit, undichte Dachteile, ein teilweiser Schimmelbefall, ein marodes und verwurzelt Abwassersystem sind hierfür nur einige Beispiele. Hinzu kommt eine veraltete Heizungsanlage und fehlende Dämmung, was hohe Energiekosten zur Folge hat. Ein unbrauchbarer Zuschnitt der Räume und eine mangelnde Barrierefreiheit, insbesondere in den Obergeschossen, WC-Anlagen und im Veranstaltungsbereich, beeinträchtigen die Nutzung. Aus diesen Gründen sollen die Bestandsgebäude abgerissen werden. Der Abriss wird durch einen Schadstoffgutachter begleitet.

Städtebau und Anbindung ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet werden nach Rückbau eines bestehenden Schulgebäudes zukünftig eine Vielzahl weiterer Wohnungen errichtet. Gegenüber befindet sich ein Verwaltungskomplex mit Solitärwirkung. Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist durch die unmittelbare Nähe von Bus- und Straßenbahnhaltestellen gegeben, der S-Bahnhof Derendorf ist fußläufig erreichbar. Über das Straßennetz ist auch der Individualverkehr gut angebunden.

Konzept

Das Gebäude ist zur Effizienzsteigerung und Variabilität systematisch aufgebaut. Die Haupttragachsen liegen übereinander, die Geschosse sind gleichförmig darauf aufbauend strukturiert. Die Geschossflächen können flexibel programmiert werden. Die Hauptsanitärkerne liegen mit Blick auf einfache Installationswege übereinander. Durch die Höhenstaffelung des Baukörpers ist eine gute Belichtung des Innenhofs und der zum Innenhof orientierten Räume gewährleistet. Zudem wird es durch den eingeschossigen Veranstaltungsbereich möglich, eine angemessene Raumhöhe im Veranstaltungssaal zu erzeugen.

Erschließung

Der eingefriedete Außenbereich der Kita ist grundsätzlich nur durch das Gebäude zugänglich. Für Pflegefahrzeuge bzw. für den Austausch des Sandes sind Tore vorgesehen, um in den Bereich zu gelangen. Die der Kita zugeordneten PKW Parkplätze befinden sich unter anderem im Nordwesten des Planungsgebietes (4 Stück). Dabei wird die vorhandene Zufahrt zur Sportanlage mit genutzt und entsprechend ausgebaut. Dies ist mit dem Sportamt abgestimmt. Des Weiteren sind Fahrradbügel für Angehörige der Kita definiert. Im unmittelbaren Eingangsbereich ist ein Abstellbereich für Tretroller oder Fahrräder bzw. ein Lastenfahrrad vorgesehen. In den Bereich des Jugendrings und der JAB kommt man sowohl durch das Gebäude als auch über den Parkplatz bzw. den Weg entlang des Gebäudes. Das Gelände ist vollständig eingefriedet und kann abends verschlossen werden. Die Parkplätze werden von der Lacombletstraße aus erschlossen. Vier Stellplätze, die für Elektrofahrzeuge zum Laden ausgerüstet sind, befinden sich außerhalb der Einfriedung, aber noch auf dem Grundstück. Eine Schallschutzwand und eine teilweise Überdachung der Parkflächen sorgen dafür, dass die Anwohner nicht zusätzlich durch Lärmemissionen belastet werden. Für den Jugendring stehen ausreichend Fahrradbügel für mindestens 30 Fahrräder zur Verfügung. Diese befinden sich östlich des Gebäudes. Für Auszubildende werden überdachte und abschließbare Fahrradstellplätze vorgesehen.

Raumprogramm

Das Raumprogramm weist mit der 4- Gruppigen Kita (70 Plätze: T1, T1, T2, T3 = 22 Plätze für unter 3-jährige Kinder und 48 Plätze für über 3-jährige Kinder), dem Auszubildenden-Wohnen für 19 Auszubildende (Azubi-Wohnen) und den angeschlossenen Verwaltungs- und Veranstaltungsbereichen der JAB und des

Jugendrings unterschiedliche Funktionsbereiche auf, welche störungsfrei organisiert werden sollen. Die Funktionsbereiche werden nicht in einzelne Volumina gegliedert, sondern durch die Verschränkung zweier L-förmiger Bauteile in einem Baukörper mit Innenhof organisiert. Die separaten Eingangsbereiche für die Kita und das Azubi-Wohnen erfolgen über die Nordfassade bzw. Hauptfassade zur Lacombletstraße. Der Zugang zum Jugendring und zur JAB, zur Verwaltung sowie zum Café und zur Veranstaltung erfolgen über den Innenhof.

Das Grundstück wird in verschiedene Bereiche zониert. Rückwärtig entstehen den jeweiligen Nutzungen zugeordnete Freibereiche, Flächen für den ruhenden Verkehr sind seitlich angeordnet. Zur Lacombletstraße ergibt sich ein schmaler Vorbereich, welcher sich durch eine Öffnung im Gebäude in den geschützten Innenhof erweitert. So entsteht eine weitere Freifläche, der Besucherverkehr wird geordnet. Das Café ist als Bindeglied zwischen Innenhof und rückwertiger Freifläche angeordnet.

Die Funktionen sind ringförmig um den Innenhof organisiert. Alle Funktionsbereiche stehen untereinander in Beziehung und sind sowohl im Verbund als auch autark nutzbar. Konzertraum, Café und Küche befinden sich im Erdgeschoss, Seminarbereich und Verwaltung verteilen sich auf das erste und zweite Obergeschoss. Durch die Lage der Treppenhäuser ist die Zugänglichkeit steuerbar. Es ist möglich, Veranstaltungsbereich, Büro/Verwaltung und Seminarbereich zusammen oder unabhängig voneinander zu betreiben. Die sanitären Einrichtungen sind am Treppenhaus angeordnet, so dass bei größeren Veranstaltungen WC-Einheiten zugeschaltet werden können. Durch die Aufteilung der Geschosse in je einen Verwaltungs- und Seminarbereich sind ebenso Synergieeffekte möglich. Die Seminarräume können für den Verwaltungsbereich – beispielweise als Besprechungsraum - genutzt werden. Die Kindertagesstätte liegt im Erdgeschoss und kann durch einen eigenen Zugang und Freiflächen unabhängig betrieben werden. Die Appartements liegen mit Süd-/Westausrichtung vom Veranstaltungszentrum abgewandt.

Ökologisches Konzept und Klimaschutz:

In Hinblick auf den Klimanotstand, der von der Stadt Düsseldorf ausgerufen wurde, wurden bereits in der frühen Planungsphase folgende Punkte berücksichtigt:

- Das Gebäude wird wirksam entsprechend neuester Standards gedämmt
- Die Dächer werden extensiv begrünt
- Eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung ist vorgesehen.
- Die versiegelte Fläche allgemein und die Anzahl der Stellplätze im Besonderen, wurden weitestgehend reduziert, unter anderem durch die Erstellung von 2 Elektro- Ladesäulen für PKW und durch einen Abfahrtsmonitor für den ÖPNV
- Stellplätze für die PKW werden ausschließlich in Rasenpflaster hergestellt, damit möglichst viel Niederschlagswasser versickern kann
- Zusätzliche Pflanzungen sorgen für Sichtschutz sowie für Schatten und Luftaustausch. Die vorgesehenen Sträucher sollen möglichst reichlich blühen und viele Insekten anlocken bspw. durch den Schmetterlingsflieder
- In den Bestandsbäumen sind zahlreiche Nistkästen vorgesehen, die durch ein Insektenhotel ergänzt werden.

Personalmehraufwand

Für die Kindertageseinrichtung müssen insgesamt 13,73 VZÄ ab 2022 eingerichtet werden:

1 Stelle Leitung, 10,5 Stellen Erzieher/In, 1 Stelle Kinderpfleger/In, 0,5 Stelle Springkraft und 0,73 Stelle Küchenkraft.

Gesamtkosten und Refinanzierung

Auf Grundlage der Bedarfsmeldung wurde eine Entwurfsplanung entwickelt und eine Kostenberechnung 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/ 57/2019-1) benennt für dieses Projekt vorläufige Gesamtkosten i.H.v. 14.333.000 EUR. Die Fortschreibung der Planung und die Notwendigkeit von Anpassungen vor allem im Veranstaltungsbereich sowie die Berücksichtigung der Baukostensteigerung hat zu einer leichten Erhöhung der Gesamtkosten geführt.

Für das Maßnahmenpaket wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes angestrebt. Die Zuschussmittel des Landes werden nach Vorlage der Planung und Kostenberechnung nach DIN 276 beantragt. Die Höhe der Förderung erfolgt unter Berücksichtigung der anererkennungsfähigen Kosten, so dass hier ggf. noch Anpassungen erforderlich sind. Soweit die geplanten baulichen Maßnahmen als förderfähig anerkannt werden, sind für das Maßnahmenpaket Fördermittel in Höhe von bis zu 1.890.000 EUR zu erwarten.

Die Finanzierung erfolgt aus dem städt. Haushalt.

Kosten-		
gruppe	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 EUR
200	Herrichten	776.571 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	7.046.719 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.880.236 EUR
500	Außenanlagen	788.925 EUR
600	Ausstattung Küche (inkl. Azubi- Küchen)	274.108 EUR
Zwischensumme:		10.766.559 EUR
700	Baunebenkosten	2.044.580 EUR
800	Baukostensteigerung (KG 200- 600: 8,07% bis Mitte Bauzeit)	868.861 EUR
100-800	Baukosten	13.680.000 EUR
1000	Sonstige Kosten IPM	870.000 EUR
Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Inventar), gerundet		14.550.000 EUR
2000	Ausstattung und Inventar (gerundet)	755.000 EUR
Gesamtkosten (brutto), gerundet		15.305.000 EUR

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten			9.047.528	10.766.559
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)			1.718.134	2.044.580
Baukostensteigerung (8,07%)			730.136	868.861
Eigenleistungen IPM			731.092	870.000
Inventar (ohne Rundung)	190.528	226.728	443.589	527.871
Summe Gesamtkosten (ohne Rundung)	190.528	226.728	12.670.480	15.077.871
Gesamtkosten gerundet	190.928	227.129	12.670.480	15.077.871
Zuschuss Land			1.588.235	1.890.000
Eigenanteil	190.928	227.129	11.082.245	13.187.871
davon durch Darlehen finanziert	0	0	0	0

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

Finanzierung:

siehe Anlage 1

Hinsichtlich der zu finanzierenden Gesamtsumme i.H.v. 15.305.000 EUR (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar i.H.v. 755.000 EUR (brutto) und vor dem Hintergrund, dass eine Förderung beantragt wird, schlägt die IPM Düsseldorf GmbH die Finanzierung über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf vor.

Der Restwert des abzureißenden Gebäudes beträgt 274.540,26 EUR.

Terminplan:

Die IPM Düsseldorf GmbH strebt eine Realisierung der Maßnahme bis Mitte 2022 (Übergabe an den Nutzer) an.

Baubeginn ca.	3.Quartal 2020
Bauzeit ca.	24 Monate
Fertigstellung ca.	Juli 2022

Erfüllung der Voraussetzungen des §13 GemHVO:

BIC-Empfehlung	am:	11.11.2019
RPA Prüfung	am:	21.11.2019
Kämmerei geprüft	am:	13.12.2019
Zustimmung der Kämmerin	am:	10.12.2019

Anlagen:

- Anlage 1 - Finanzierung
- Anlage 2 - Lageplan
- Anlage 3 - Grundriss_EG
- Anlage 4 - Grundriss_1_OG
- Anlage 5 - Grundriss_2_OG
- Anlage 6 - Ansichten
- Anlage 7 - Schnitte
- Anlage 8 - Außenanlagen