


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

Betrifft:

Jugendverkehrsschule Rath, Rather Broich 137
-Bedarfsbeschluss-

Fachbereich:

66 - Amt für Verkehrsmanagement

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 6	20.05.2020	Anhörung
Bauausschuss	28.04.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2020	Vorberatung
Ordnungs- und Verkehrsausschuss	05.05.2020	Vorberatung
Rat	14.05.2020	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragt die Verwaltung, für das Projekt Jugendverkehrsschule Rath, Rather Broich 137, die Planung inklusive Kostenberechnung zu erstellen und den Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzubereiten. Die Maßnahme wird durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) abgewickelt.

Sachdarstellung:

Vorläufige Gesamtkosten* (brutto)	2.910.000 EUR
--	---------------

* Gesamtkosten ohne Berücksichtigung einer evtl. Baupreissteigerung

Bedarfslage

Im Jahr 1985 wurde die Jugendverkehrsschule am Rather Broich 137 als „Provisorium“ für die zu klein gewordene Jugendverkehrsschule in Wersten eingerichtet. Dort können Schülerinnen und Schüler lernen, sich im Straßenverkehr richtig zu verhalten oder eine Fahrrad-oder Mofaausbildung machen.

Der theoretische Unterricht findet aktuell im auf dem Gelände befindlichen Schützenhaus des Bürger-Schützenvereins 1925 e.V. Düsseldorf Rath statt, das zu diesem Zweck mit Stühlen und einer Tafel ausgestattet ist. Die praktische Unterweisung erfolgt auf der Freifläche des Schützenplatzes. Die Materialien (Fahrräder, Mofas, Verkehrsschilder usw.) werden in extra dazu aufgestellten Containern gelagert. Auch die Werkstatt der Zukunftswerkstatt Düsseldorf GmbH (ZWD) oder das Büro der Polizei ist in Containern untergebracht.

Die Räumlichkeiten für den theoretischen Unterricht nutzt die Polizei lediglich noch bei extrem schlechter Wetterlage, da immer wieder Beschwerden durch die Lehrerschaft sowie Schüler/innen aufgrund der Geruchsbelästigung der angrenzenden WC-Anlage erfolgen. Zudem sind die Räumlichkeiten zu klein und entsprechend nur noch bedingt den Vorschriften des Arbeitssicherheitsgesetzes. Die 1985 im gebrauchten Zustand angeschafften Container befinden sich nach nunmehr über 30 Jahren in einem sehr schlechten Zustand.

In Summe entspricht die Unterbringung der Jugendverkehrsschule nicht mehr den Standards für die Durchführung von Unterricht bzw. Schulungen, so dass der theoretische Unterricht zurzeit teilweise im Freien stattfinden muss. Dies gilt auch für die Arbeitsbedingungen und Unterbringung der dort tätigen Personen der ZWD oder Polizei.

Zudem soll zukünftig an dem Standort auch die Verkehrspuppenbühne der Polizei untergebracht werden. So würde ein „Zentrum für Verkehrserziehung“ entstehen. Die Verkehrspuppenbühne gastiert heute in der Heinrich-Heine-Grundschule (Heerdter Landstraße), dort kann sie nur an 3 Monaten im Jahr stattfinden. Aufgrund des Zuwachses von Kindertagesstätten und der zeitlich beschränkten Möglichkeiten hat man sich begrenzt, die Veranstaltungen der Puppenbühne nur für Kindergarten-Kinder anzubieten, aber nicht für Grundschulkindern.

Geplante Maßnahmen

Zunächst wurde gemeinsam mit dem Schützenverein BSV Rath, der Polizei, der Verkehrswacht und der ZWD der Raumbedarf ermittelt.

Die mit der Planung und Baudurchführung beauftragte IPM hat in Zusammenarbeit mit einem Architekten und unter Beteiligung von Baugutachtern sowie den geplanten Nutzern, ein Gebäudekonzept erarbeitet. Grundgedanke der Planung ist, der Jugendverkehrsstätte als Repräsentanz der Stadt Düsseldorf eine angemessene Adresse zu geben und den Standort des Schützenvereins zu stärken. Das Schützenhaus bleibt bestehen, der Neubau wird in der Flucht des Bestandsbaus geplant. Durch die Positionierung des Neubaus rückt die Jugendverkehrsschule näher an den Grundstückszugang am Rather Broich und zeigt sich den ankommenden Besuchern durch die geöffnete Fassade mit einer einladenden Geste. Der Eingangsbereich wird zudem deutlich durch ein schützendes Vordach markiert, welches sich aus der Kubatur des Baukörpers entwickelt.

Die kompakte Grundrissstruktur basiert auf dem Prinzip eines Zweihüfters, der Mittelflur ist die zentrale Gebäudeachse und bildet gleichsam die Verbindung zum

Bestand. Im Eingangsbereich ist der Flur aufgeweitet und bildet das Foyer, welches großzügig zum Theatersaal geöffnet werden kann. Das Foyer nimmt die Höhe des Theatersaals auf und kann so auch in der Raumtiefe über Oberlichter natürlich belichtet werden. Der Saal wird dadurch auch für Veranstaltungen attraktiv.

Rückwertig, zum Schützenhaus verjüngt sich die Mittelachse zum Erschließungsflur für die sanitären Anlagen und bildet den Anschluss an das Schützenhaus. Der Eingriff in das Bestandsgebäude - damit auch das einhergehende Risiko - wird auf ein Minimum reduziert. Die neu geplanten sanitären Anlagen sind für den Bestand und den Neubau nutzbar. Die Zugangsregelung hierzu soll durch die Abschließbarkeit der Verbindungstüren von Neubau und Altbau einfach gestaltet werden. Der Betrieb der einzelnen Nutzungen und die Nutzung der Sanitärbereiche werden somit auch unabhängig voneinander möglich sein. Die vorhandenen Sanitäranlagen im Altbau sollen nach Inbetriebnahme des Neubaus zurück gebaut werden.

Lagerräume für Mofas und Fahrräder, Schulungsraum und der Raum für die Polizei liegen dem Übungsgelände im Außenbereich zugewandt. Die gestalterische Klammer zum Bestand bildet ein Vordach, welches sich aus dem Neubau entwickelt und die Eingangssituation des Schützenhauses aufwertet und markiert.

Kosten, Finanzierung, Refinanzierung

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kostenrahmen
100	Grundstück	0 EUR
200	Herrichten und Erschließen	113.000 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.345.000 EUR
400	Bauwerk – Technische Anlagen	385.000 EUR
500	Außenanlagen	130.000 EUR
600	Ausstattung (feste Einbauten)	40.000 EUR
Zwischensumme (KG 100-600)		2.013.000 EUR
700	Baunebenkosten (30% von KG 300+400)	519.000 EUR
Zwischensumme (KG 100-700)		2.532.000 EUR
1000	Sonstige Kosten IPM	378.000 EUR
Gesamtkosten ohne Ausstattung		2.910.000 EUR
2000	Ausstattung und Mobiliar	Noch nicht definiert

Hinweise

Es handelt sich um einen Kostenrahmen, so dass hier Abweichungen von bis zu 40 % bis zur Kostenfeststellung möglich sind. Die Maßnahmenkosten für den Neubau der Jugendverkehrsschule werden auf rd. 2,9 Mio. EUR geschätzt.

Ein weiteres Kostenrisiko ergibt sich aus den allgemeinen Baupreissteigerungen. Unter Berücksichtigung des Zeitbedarfes für die weitere Planung, der aktuellen Baukosten, die vom Bundesamt für Statistik regelmäßig veröffentlicht werden und einer darauf aufbauenden voraussichtlichen Marktentwicklung ergibt sich eine

annehmbare Baupreissteigerung von rd. 19,06 % bis zur geplanten Durchführung der Bauarbeiten.

Bis zur Erstellung des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses fallen Baunebenkosten (hauptsächlich Planungskosten) in Höhe von ca. 312.000 EUR an. Hiervon wurden schon 60.000 EUR beauftragt. Zur Haushaltsplanaufstellung 2019ff. wurden für die Jugendverkehrsschule 90.000 EUR/a ab 2019 veranschlagt. Diese Mittel werden für die Planung der Jugendverkehrsschule verwendet. Der darüber hinaus erforderliche Mittelbedarf zur Fortführung der Planung wird aus dem vorhandenen Budget des Amtes 66 bzw. Dezernates 03 gedeckt.

Nicht enthalten in den genannten Kosten sind Beträge für Ausstattung und Mobiliar, dessen Umfang erst im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert wird.

Im Hintergrund der Planungen wurden bereits maßgebliche Parameter abgefragt. Ein Bodengutachten wurde erstellt, hier wurden einige – im derzeitigen Planungsstand noch nicht vollumfänglich quantifizierbare – Risiken detektiert.

Eine Baugrundverbesserung (Tragfähigkeit des Bodens) ist erforderlich, zudem besteht Blindgängerverdacht und belastete Böden müssen fachgerecht entsorgt werden (ehemaliges Industrie-Gelände). In der Aufstellung des vorläufigen Kostenrahmens wird dies mit einer geschätzten Beaufschlagung berücksichtigt, ein Restrisiko bzgl. der Kosten besteht jedoch weiterhin.

Die gewählte Planungsvariante wurde mit einem Sachverständigen für Brandschutz vorbesprochen, bislang bestehen keine Bedenken in dieser Hinsicht.

Die Planung der Außenanlagen ist bisher nicht Bestandteil der Studie und birgt ggf. Variablen bzgl. der Kosten. Für den dieser Studie zugrunde liegenden Kostenrahmen wurde davon ausgegangen, dass sich die Außenanlagenplanung auf das Nahfeld des Neubaus bezieht. Eine vollständige Revitalisierung des Geländes ist bisher nicht Gegenstand der Betrachtungen und könnte ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Baurecht

Der B-Plan 5780-012-00 sieht für das Gelände Industriebebauung vor, eine Abweichung vom B-Plan bzgl. der Nutzung wurde in Aussicht gestellt.

Terminplan

Die IPM Düsseldorf GmbH strebt eine Realisierung der Maßnahme bis zum 3. Quartal 2022 (Übergabe an den Nutzer) an.

Baubeginn ca.	3.Quartal 2021
Bauzeit ca.	12 Monate
Fertigstellung ca.	3.Quartal 2022

Anlagen:

Anlage 1 - Luftbild + Lageplan

Anlage 2 - Grundriss + Kubatur

Anlage 3 - Schnitt A + Ansicht West

Anlage 4 - Schnitt B + Ansicht West