



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss für das Projekt Neubau
Jugendverkehrsschule, Rather Broich 137

Fachbereich:

66 - Amt für Verkehrsmanagement

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ordnungs- und Verkehrsausschuss	18.11.2020	Vorberatung
Bauausschuss	24.11.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2020	Entscheidung
Bezirksvertretung 6	02.12.2020	Anhörung

Beschlussdarstellung:

Nach § 60 Abs. 2 GO NRW beschließt der Haupt- und Finanzausschuss anstelle des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf: Der Rat der Stadt beschließt die Ausführung und Finanzierung des Projektes Neubau Jugendverkehrsschule mit Gesamtkosten in Höhe von 4.492.000,00 EUR (brutto; inkl. Ausstattung und Inventar) und stimmt der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zu.

Sachdarstellung:

Beschlusslage:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 (Vorlage OVA/032/2020) beschlossen, dass die Planungen zur Errichtung der Jugendverkehrsschule am Standort Rather Broich 137 durchgeführt werden sollen. Die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (kurz: IPM) wurde gemäß Beschluss seitens des Amtes für Verkehrsmanagement mit diesen Planungen betraut.

Kosten

Gesamtkosten der Maßnahme **4.492.000 EUR**

Kosten der Errichtung/ IPM 4.362.000 EUR

Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten (ohne Rundung) 22.922 EUR

+ investive Kosten (ohne Rundung) 106.844 EUR

= Gesamtkosten (gerundet) 130.000 EUR

Jährliche Nettofolgekosten 457.526 EUR

Ausgangssituation

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 beschlossen, die Planungen für einen Neubau der Jugendverkehrsschule am Standort Rather Broich 137 durchgeführt werden sollen. Die Unterbringung der Jugendverkehrsschule am gleichen Standort erfolgt aktuell in provisorischen Containern aus den 1970er Jahren sowie im Flurbereich des ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Schützenhauses des Bürger-Schützenvereins 1925 e.V. Düsseldorf Rath (BSV Rath). Der marode Zustand entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Bedarfskonkretisierung

Der dem Bedarfsbeschluss (OVA/032/2020) vom 14.05.2020 zu Grunde gelegte Bedarf wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit allen Nutzern wie folgt konkretisiert:

BGF	776 m²
Büros Polizei / Verkehrsschule	126 m ²
Mofa- und Fahrradlager / Werkstatt	192 m ²
Verkehrspuppenbühne inkl. Garderobe und Stuhllager	214 m ²
Gemeinsame Technik- und Verkehrsfläche	133 m ²
Gemeinsame Sanitärfläche	55 m ²
Ersatzfläche für Abbruch Hütten BSV Rath	56 m ²

Darstellung der Maßnahme

Aktuelle Nutzung

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 und 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) und das Büro der Polizei sind 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 entsprechen nur noch bedingt den Vorschriften des Arbeitssicherheitsgesetzes. Die 1985 im gebrauchten Zustand angeschafften Container sind nach nunmehr über 35 Jahren abgängig.

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 der 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) und kann dort nur an 3 Monaten im Jahr stattfinden. Aufgrund des Zuwachses von Kindertagesstätten und den zeitlich beschränkten Möglichkeiten können die Veranstaltungen der Puppenbühne nur noch für Kindergartenkinder, nicht aber für Grundschulkindern angeboten werden.

Konzept

Die dem Bedarfsbeschluss zugrunde liegende Planung wurde weitestgehend weiterverfolgt. Grundgedanke 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 raumeffizienten 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.

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 Sanitäreinrichtungen im Altbau sollen nach Inbetriebnahme des Neubaus durch den BSV Rath zurückgebaut werden.

Lagerräume für 20 Mofas und 40 Fahrräder, der 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 den Bereich zwischen Verkehrsschule und Schützenhaus aufwertet.

Aktuell befinden sich auf dem Baufeld Hütten und Lager des BSV Rath, deren Wegfall durch einen Ersatzraum im Neubau kompensiert wird. Der Raum erhält einen separaten Zugang, der zum Schützenhaus ausgerichtet ist.

Der Runde Tisch Bauen hat in seiner Sitzung vom 01.09.2020 der Maßnahme zugestimmt.

Erschließung

Über den Bedarfsbeschluss hinaus ist der Außenbereich zwischen Rather Broich und Neubau beplant worden. Die Fläche stellt sich als sanierungsbedürftig dar und eine sichere, barrierefreie Erschließung kann andernfalls nicht gewährleistet werden. Bei der Gestaltung wurde ein ökologischer Ansatz gewählt, sodass die Stellplätze für PKW Niederschlagsversickerung zulassen und eine hohe Anzahl an Stellplätzen für Fahrräder gewählt wurde. Zusätzlich betont wenig pflegeintensives Buschwerk die Eingangssituation und drei neu zu pflanzende Bäume runden die nachhaltige Planung ab.

Die in der Fortschreibung des Projekts erfolgte Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben hat ergeben, dass die Einleitung der Abwässer in den Straßenkanal beschränkt wird. Dies macht den Einbau eines Regenrückhaltebeckens mit erheblichem Stauvolumen erforderlich. Zudem ergab eine Leitungsbefahrung der Bestandskanäle, dass diese saniert werden müssen.

Raumprogramm

Für die Polizei stehen der Unterrichtsraum für Verkehrsunterricht und ein Büro inklusive Teeküche zur Verfügung. Die Mofas und Fahrräder erhalten jeweils einen Lagerraum. Das Lager der Mofas ist mit entsprechenden Ladestationen vorgerichtet, sodass sukzessive eine Umstellung auf Elektromofas erfolgen kann. Neben den Lagerräumen schließt sich die Werkstatt an, in der Mofas und Fahrräder durch die ZWD repariert werden können. Für die Schützen des BSV Rath steht im Neubau eine Ersatzfläche zur Verfügung, die den Wegfall diverser Hütten auf dem Baufeld kompensiert. Die Verkehrspuppenbühne ist in einem erhöhten Saal untergebracht, in welchem eine mobile Tribüne aufgestellt werden kann. Zudem erhält er eine Bühne und einen festen Projektor, sodass neben der Puppenbühne weitere Veranstaltungen stattfinden können. Dem Saal ist ein Stuhllager sowie eine Garderobe zugeordnet. Neben einem Hausanschlussraum verfügt die Jugendverkehrsschule über ein WC für Herren und Damen (auch in kindgerechter Höhe) sowie ein barrierefreies WC.

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.
- Eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung ist vorgesehen.
- Die versiegelte Fläche wurde durch den kompakten Baukörper und durch die Planung der Außenanlagen gering gehalten.
- Stellplätze für PKW werden ausschließlich in Rasenpflaster oder als Rasenfläche (Ersatzstellplätze) 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.
- In den Bestandsbäumen sowie an der Fassade werden Nistkästen vorgesehen.
- Es werden Ladestationen für E-Bikes sowie für einen PKW vorgesehen.

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 (Vorlage OVA/032/2020) benennt für dieses Projekt vorläufige Gesamtkosten i.H.v. 2.910.000 EUR ohne Baukostensteigerung, Inventar, Regenrückhaltebecken, klimaschutzbedingte Anlagen und Herstellung der Außenanlagen. Die Fortschreibung der Planung hat zu einer deutlichen Anpassung der Gesamtkosten geführt. Diese ergibt sich wie folgt:

Konkretisierte Kostenermittlung:

- KG 200: Bessere Erfassung des Bestands	ca. - 85.000 EUR
- KG 300: Schlechtere Bewertung des Aushubmaterials	ca.+ 200.000 EUR
- KG 300: Baukonstruktion allgemein, Bühne	ca.+ 215.000 EUR
- KG 400: Technische Ausrüstung allgemein	ca.+ 160.000 EUR
- KG 600: Bühne in KG 300 erfasst	ca. - 40.000 EUR
- KG 700: Resultierende zusätzliche Baunebenkosten	ca. + 40.000 EUR
	ca.+ 490.000 EUR

Kostenergänzungen vorher nicht verifizierter Positionen / Bedarfe:

- KG 400: Photovoltaikanlage	ca. + 60.000 EUR
- KG 400: Regenrückhaltebecken, Sanierung Kanäle	ca.+ 190.000 EUR
- KG 500: zusätzl. Herstellung der Außenanlagen	ca.+ 225.000 EUR
- KG 700: Resultierende Zusätzliche Baunebenkosten	ca. + 210.000 EUR
- KG 900: Erfassung Baupreissteigerung	ca.+ 225.000 EUR
- KG 1000: Höherer Aufwand IPM	ca. + 48.000 EUR
- KG 1500: Aktivierbare Eigenleistung Amt 66	ca. + 44.000 EUR
- KG 2000: Inventar und Ausstattung	ca. + 85.000 EUR
	ca.+1.087.000 EUR

Kosten in Höhe von ca. 520.000 € (belasteter Boden, erforderliche Regenrückhaltung, Sanierung Bestandskanäle, anteilige Baunebenkosten) ergeben sich aus den spezifischen Standortbegebenheiten. Für einen Alternativstandort müsste jedoch eine Übungsfläche mit Ampelanlage hergerichtet und eventuell auch noch Grunderwerb getätigt werden. Die dafür anfallenden Kosten sind nicht geringer zu bewerten.

Kosten-	Bezeichnung	Kostenberechnung
gruppe		
100	Grundstück	0 EUR
200	Herrichten	30.000 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.760.000 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	795.000 EUR
500	Außenanlagen	355.000 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke	0 EUR
Zwischensumme KG 100-600:		2.940.000 EUR
700	Baunebenkosten	770.000 EUR
800	Finanzierungskosten	0 EUR
900	Baukostensteigerung (KG 200-600+900; 7,56%)	225.000 EUR
Zwischensumme KG 100-900:		3.935.000 EUR
1000	Sonstige Kosten IPM	428.000 EUR
Gesamtkosten ohne Ausstattung (brutto)		4.363.000 EUR
1500	Aktivierbare Eigenleistungen Amt für Verkehrsmanagement	44.000 EUR
2000	Ausstattung und Inventar	85.000 EUR
Gesamtkosten (brutto)		4.492.000 EUR

Mit den anderen Nutzern konnten Vereinbarungen zu Kostenbeteiligungen getroffen werden.

So beteiligen sich die Polizei mit 3.000 EUR am Mobiliar und die Bezirksvertretung 6 im Zusammenhang mit dem Schützenverein mit 84.000 EUR an der Neuerrichtung des WC.

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten				2.940.000
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)		3.277		766.723
Baukostensteigerung (7,56%)				225.340
Grunderwerb	-----	-----		
aktivierbare Eigenleistungen	-----	-----		43.597
Eigenleistung IPM				427.707
Inventar		22.922		62.077
Summe Gesamtkosten		26.199		4.465.444
Gesamtkosten gerundet		26.000		4.466.000
Anteile Dritter		3.000		84.000
Summe Refinanzierung		3.000		84.000
Refinanzierung gerundet		3.000		84.000
Eigenanteil		23.000		4.382.000
davon durch Darlehn finanziert	-----	-----	-----	-----

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. rd. 4.448.000 EUR (brutto, ohne AEL) inkl. Ausstattung und Inventar i.H.v. 85.000 EUR (brutto) schlägt die IPM Düsseldorf GmbH die Finanzierung über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf vor.

Terminplan

Eine Realisierung der Maßnahme bis zum 3. Quartal 2022 (Übergabe an den Nutzer) wird angestrebt.

Baubeginn	3. Quartal 2021
Bauzeit ca.	15 Monate
Fertigstellung ca.	September 2022

Erfüllung der Voraussetzungen des § 13 KomHVO NRW:

BIC-Empfehlung	RPA geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung der Kämmerin
am: 16.11.2020	am: 16.11.2020	am: 16.11.2020	am: 16.11.2020

Anlagen:

- Anlage 1 - Finanzierung
- Anlage 2 - Übersichtsplan
- Anlage 3 - Lageplan
- Anlage 4 - Grundriss
- Anlage 5 - Ansichten
- Anlage 6 - Schnitte
- Anlage 7 - Außenanlagen
- Anlage 8 - Visualisierungen