

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 9 / Fachbereich 9 - Gebäudemanagement

Sitzungsvorlage

Datum: 07.10.2016

Drucksache Nr.: **16/0348**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss	25.10.2016	öffentlich / Entscheidung

Betreff

IHK Projekt Jugendzentrum Mülldorf - Festlegung des Bauumfangs und des Kostenrahmens

Beschlussvorschlag:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin ermächtigt die Verwaltung, die Sanierung und Umbau des Gebäudes Bonner Straße 104a (Kita und Deutscher Kinderschutzbund), Errichtung von zwei Ersatzstandorten (Wehrfeldstraße und alter Sportplatz am RSG), den Abbruch des Gebäudes Bonner Straße 104 (Jugendzentrum) und Neubau des Jugendzentrums am selben Standort sowie der erforderlichen Außenanlagen, in Höhe von brutto 7.257.011,00 € durchzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2010 dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Testlauf zum Wegfall von Einzelbeschlüssen zugestimmt (Pilotprojekt). Aus dem Fachbereich Gebäudemanagement wurde damals die Sanierung der Grundschule Ort vorgeschlagen und im Sitzungstermin am 26.10.2010 ein Gesamtkostenrahmen beschlossen. Auf dieser Basis wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche Bauprojekte erfolgreich abgewickelt.

Im Zuge des bevorstehenden Baumaßnahme Sanierung und Umbau Bonner Straße 104a (Kita und Deutscher Kinderschutzbund), Errichtung von zwei Ersatzstandorten (Wehrfeldstraße und alter Sportplatz am RSG), den Abbruch des Gebäudes Bonner Straße 104 (Jugendzentrum) und Neubau des Jugendzentrums sowie der erforderlichen Außenanlagen, soll ebenfalls ein Gesamtkostenrahmen beschlossen werden.

Im Rahmen des Förderprogramms Integriertes Handlungskonzept wurde der Stadt Sankt Augustin für die Sanierung und Umbau des Gebäudes Bonner Straße 104a, Abbruch des Gebäudes Bonner Straße 104 und Neubau inkl. Außenanlagen die Förderung von 70 % der gesamten Bausumme zugesagt. Die Herstellung der Ersatzstandorte ist nicht förderfähig.

hig. Das Gesamtkostenvolumen wurde für die Jahre 2016-2019 bereitgestellt.

Maßnahme:

1. IHK Allgemein

Am 13.07.2011 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin den Masterplan „Urbane Mitte“ beschlossen. Der Masterplan Urbane Mitte ist quasi das „Bindeglied“ zwischen den informellen und formellen Planungsprozessen der 90er und 2000er Jahre und dem Integrierten Handlungskonzept.

Die Ergebnisse der von Politik und Verwaltung in den Vorjahren durchgeführten Planungsprozesse unterschiedlicher sektoraler und räumlicher Planungen und Gutachten werden im Masterplan Urbane Mitte systematisch zusammengeführt und bewertet. Wie der Begriff „Masterplan“ deutlich macht, liegen dabei die Schwerpunkte auf einem Nutzungs- und städtebaulichen Konzept, das gleichsam als Rahmenplan die „Leitplanken“ für die zukünftige städtebauliche Entwicklung beschreibt.

Auf dieser Grundlage setzt nun das Integrierte Handlungskonzept, nachfolgend kurz IHK abgekürzt, an. Ziel des IHK ist, zum einen die Projekte und Maßnahmenvorschläge aus dem Masterplan Urbane Mitte aufzugreifen, inhaltlich weiterzuentwickeln und in Abstimmung mit den örtlichen Akteuren ein Handlungsprogramm für die nächsten fünf bis zehn Jahre umzusetzen.

Zum zweiten sind die geeigneten finanziellen und instrumentellen Anforderungen und Lösungen für die Umsetzung des Masterplans Urbane Mitte aufzuzeigen sowie die erforderlichen Voraussetzungen für die Einwerbung von Fördermitteln zu schaffen.

2. Jugendzentrum

2.1 Entstehung, stadtweite Bedeutung und städtebauliche Einbindung

Am 6.5.1978 wurde das Jugendzentrum Bonner Straße 104 als erstes „Haus der ganz offenen Tür im Rhein-Sieg-Kreis“ vom damaligen Sankt Augustiner Stadtdirektor Dr. Quasten unter dem schlichten Titel „Jugendzentrum Mülldorf“ eröffnet. Das Jugendzentrum sollte seinerzeit täglich rund 60 Besucherinnen und Besuchern im Alter von 12 bis 17 Jahren eine „pädagogisch begleitete sinnvolle Freizeitgestaltung“ ermöglichen. Eigentümerin des Gebäudes ist die Stadt Sankt Augustin.

In den folgenden Jahrzehnten entwickelte sich das Jugendzentrum zu einem multifunktionalen Bildungs- und Jugendcampus weiter. Heute werden hier sowohl aktuelle Jugendtrends anknüpfende Angebote für Kinder- und Jugendliche aus dem Wohnumfeld gemacht, von hier wird die vielfältige Jugendarbeit in ganz Sankt Augustin koordiniert und hier werden vielfältige Kooperationen gelebt, die durch ihre generationsübergreifende, multikulturellen und methodenreiche Ausrichtung stadtweit ausstrahlen. Der große Erfolg ist an den sehr hohen Kontaktzahlen pro Jahr abzulesen.

Wenngleich das Jugendzentrum an der Bonner Straße innerhalb des Untersuchungsgebietes „am Rande“ liegt (nordöstliche Gebietsabgrenzung), ist es funktional von stadtweiter Bedeutung. Stadtweit ist das Jugendzentrum zentral gelegen und weist ein entsprechend hohes Einzugsgebiet auf. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Bonner Straße (B 56) und der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln (Stadtbahnhaltestelle, Bushaltestelle) ist das Jugendzentrum auch von anderen öffentlichen Einrichtungen wie z. B. der Gesamtschule in Menden und dem Albert-Einstein-Gymnasium sowie weiteren

Wohngebieten in den benachbarten Stadtteilen gut erreichbar.

Auch städtebaulich ist der Standort des Jugendzentrums wie auch die benachbarte Mehrzweckhalle integriert und angebunden. Durch die Lage und Einsehbarkeit an der bzw. von der Bonner Straße ist es gut auffindbar und sicher erreichbar.

Durch die geplante Neugestaltung und Aufwertung der Südstraße, den Umbau des HUMA-Einkaufsparks mit der Neuausrichtung des Eingangs in Richtung Südstraße sowie den Ausbau des Rad- und Gehwegs parallel zur Stadtbahnlinie wird die Anbindung des Jugendzentrums an das Zentrum verbessert und nochmal attraktiver. Die vorgenannten Aspekte haben dazu geführt, dass an dem Standort an der Bonner Straße auch weiterhin festgehalten wird. Ein denkbarer „Neubau eines Jugendzentrums auf einem nicht benannten Grundstück“ war bereits Gegenstand der Machbarkeitsstudie der Architekten Heske, Hochgürtel, Lohse. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurden mehrere Varianten untersucht:

- Abriss Foyer und „alter“ Neubau, danach etwas nach hinten versetzter Neubau,
- Teilabriss (altes Foyer), Neubau Foyer nur noch Erdgeschoss als Cafeteria sowie Ertüchtigung des bestehenden „alten“ Neubaus,
- Kompletter Neubau an anderer Stelle (z. B. Butterberg).

Nach umfassender Beratung in einer gemeinsamen Sitzung des Gebäude- und Bewirtschaftungsausschusses und des Jugendhilfeausschusses am 17.05.2011 hat der Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2011 einstimmig für die Planungsvariante „Neubau am gleichen Standort“ und somit für die Beibehaltung des Jugendzentrums am bisherigen Standort entschieden und die Verwaltung beauftragt, für die Planungsvariante „Neubau am gleichen Standort“ ein entsprechendes Raumkonzept mit den aktuellen Nutzern zu erstellen.

2.2 Umbau und Sanierung Altbau, Bonner Straße 104a und Abbruch Gebäude Bonner Straße 104

Nach dem Beschluss, den Neubau in das IHK mit aufzunehmen, wurde die Nutzung im Gebäude 104a überdacht und die notwendigen Sanierungsarbeiten auf die neue/alte Nutzung abgestimmt.

Die Leistungsphase 3 (Entwurf) wurde mit dem Einreichen des konkreten Förderantrages im Februar 2016 bereits abgeschlossen. Nach Bewilligung durch den Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss werden die Arbeiten des Architekturbüros und der Fachplaner unverzüglich fortgeführt.

Im Erdgeschoss des Altbaus Bonner Straße 104a wird die provisorische Kindertagesstätte Casa Lu, die bis 2018 vertraglich befristet ist, dauerhaft eingerichtet. Im 1. Obergeschoss wird die Anlauf- und Beratungsstelle des Deutschen Kinderschutzbundes Büroräume beziehen. Die Volkshochschule Rhein-Sieg wird in dem Seminarraum weiter Integrationskurse anbieten.

Das Dachgeschoss wird weiterhin für eine Nutzung ausgeschlossen, da die Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges und die bauliche Herrichtung des Geschosses für eine dauerhafte Nutzung nicht rentabel ist.

Nachfolgende Sanierungs- und Umbauarbeiten sind notwendig, um Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss uneingeschränkt nutzen zu können:

- teilweise Trockenlegung der Kelleraußenwände

- Umlegung der Versorgungsleitungen
- Optimierung der Heizungstechnik
- Umorganisation der Kellerräume
- Errichtung eines Aufzuges
- Errichtung eines 2. baulichen Rettungsweges für das 1.OG
- Umbau der Räume
- Erneuerung der haustechnischen Installationen
- Austausch der Fenster und Dämmung der gesamten Fassade
- Dämmung der oberen Geschossdecke und der Kellerdecke
- Abbruch des Gebäudes Bonner Straße 104 aus den 1960er Jahre
- teilweise neue Betriebs- und Geschäftsausstattung

2.3 Neubau

Die Leistungsphase 3 (Entwurf) wurde mit dem Einreichen des konkreten Förderantrages im Februar 2016 bereits abgeschlossen. Nach Bewilligung durch den Gebäude- und Bewirtschaftungsausschuss wird das Gebäudemanagement die weiteren Planungsschritte veranlassen.

Im Neubau des Jugendzentrums sollen neben der offenen Kinder- und Jugendarbeit kulturelle, generationsübergreifende, partizipative Angebote, Bildungs- und Integrationskurse stattfinden. So sieht der Versammlungsraum im Erdgeschoss nicht nur die Nutzung für die offene Kinder- und Jugendarbeit vor, sondern auch für Kleinkunst, Disco, Musik, Bandwettbewerben, Kleinkino und Public-Viewing.

In der Cafeteria bzw. im Jugendraum des Erdgeschosses sollen stattfinden: ein Jugend-, Internetcafé, Mehrgenerationenarbeit, ein Seniorencafé sowie an den Wochenenden eine Mitnutzung durch die Pfarrstelle für Behindertenarbeit. In Absprache mit dem Verein bietet dieser Raum auch die Möglichkeit, dort Angebote der Volkshochschule durchzuführen.

Der Seminarraum im zweiten Obergeschoss schafft eine zusätzliche Möglichkeit für Bildungsangebote der Volkshochschule. Darüber hinaus können sich dort Gremien, Gruppen, Arbeitskreise wie z. B. die Spielplatzpaten, die AG Streetwork, der Mädchenarbeitskreis treffen und arbeiten.

Darüber hinaus schafft das Gebäude die Möglichkeit, weiterhin Sonderveranstaltungen wie z. B. die Mehrgenerationenfeste, die Familiensonntage, die Mädchenberufsbörse u. ä. in einem neuen Rahmen durchzuführen.

2.4 Ersatzstandorte

Während der Bauzeiten müssen die Gebäude leer gezogen werden. Die Kita und der DKSB werden in ein noch zu errichtendes Ersatzgebäude auf einem Gelände in der Wehrfeldstraße ziehen.

Das restliche Jugendzentrum wird in ein noch zu errichtendes Ersatzgebäude am RSG ziehen. Dieses Gebäude soll nach dem Auszug des Jugendzentrums als Klassenersatzräume für das RSG weiter genutzt werden, wenn dieses saniert wird.

2.5 Außenanlagen

Die Außenanlage für die Kita wird als Außengelände für u3-Kinder errichtet. Die restliche Außenfläche sieht eine Aktionsfläche für Jugendliche sowie Spiel- und Bewegungsflächen für ein generationsübergreifendes Miteinander vor. Der vor-

handene Spielplatz wird aufgrund der Baumaßnahme umgestaltet. Ein Teil der Stellplätze werden vor und hinter dem neuen Jugendzentrum errichtet.

3. Kosten, gesamtes Budget

Die gesamten Kosten für die im Absatz 2 vorgestellten Baumaßnahmen belaufen sich auf insgesamt 7.257.011,00 €. Diese Summe setzt sich aus den nachfolgenden Einzelsummen zusammen.

3.1 Umbau und Sanierung Altbau, Bonner Straße 104a und Abbruch Gebäude Bonner Straße 104

Die gesamten Baukosten im Altbau betragen 2.155.000,00 €/brutto. Davon sind, nach Abzug der zu erwartenden Mieteinnahmen in Höhe von 181.287,00 €/brutto (über zehn Jahre) 1.973.713,00 €/brutto zu 70 % förderfähig. Die Fördersumme beträgt daher 1.381.599,10 €/brutto.

3.2 Neubau

Die gesamten Baukosten des Neubaus betragen 4.047.000,00 €/brutto und sind zu 70 % förderfähig. Die Fördersumme beträgt 2.832.900,00 €/brutto.

3.3 Ersatzstandorte

Die gesamten Baukosten der beiden Ersatzstandorte (Grundlage sind Containeranlagen zur Miete) betragen 800.011,00 €/brutto und sind nicht förderfähig.

3.4 Außenanlagen

Die gesamten Baukosten der Außenanlagen betragen 255.000,00 €/brutto und sind zu 70 % förderfähig. Die Fördersumme beträgt 178.500,00 €/brutto.

4. Termine

Die Bautermine sind nun, nach Erhalt des Förderbescheides, für die einzelnen Teilbereiche wie nachfolgend terminiert.

4.1 Altbau und Abbruch

Ende 2016 werden notwendige Maßnahmen im Dachgeschoss des Gebäudes Bonner Straße 104a ausgeführt.

Nach Auszug der Kita und des DKSB beginnen die Bautätigkeiten spätestens im September 2017 und dauern bis September 2018.

Der Abbruch des Gebäudes Bonner Straße 104 findet im Frühjahr 2018, nach dem Auszug des Jugendzentrums, statt.

Genauere Terminierung erfolgt nach der Weiterbeauftragung des Architekten.

4.2 Neubau

Nach dem Auszug des Jugendzentrums und des Abriss des Gebäudes finden die Baumaßnahmen vor Ort im Sommer 2018 bis Winter 2019 statt.

Genauere Terminierung erfolgt nach Beauftragung des Architekten und aller

Fachingenieure.

4.3 Ersatzstandorte

Der Ersatzstandort Kita und DKSB in der Wehrfeldstraße wird im Frühjahr/Sommer 2017 errichtet. Im Anschluss, Herbst/Winter 2017, wird der Ersatzstandort für das Jugendzentrum am RSG errichtet.

4.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden parallel zu den Fertigstellungen der Hochbaumaßnahmen ausgeführt.

Der Umzug des Jugendzentrums in sein neues Gebäude, wird wie im konkreten Förderantrag angegeben, spätestens Anfang 2020 erfolgen.

Das Gebäudemanagement wird zusammen mit Architekten und Fachplanern versuchen, die Zeitplanung und die Abläufe der Baustellen zu optimieren.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 7.257.011,00 €.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 06 bei Produkt 06-02-02 zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.