

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00092	Ausfertigungen: AVL, BOA, BSO, SBV, SPK, STP, SU
Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA /	8. August 2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input type="checkbox"/> BM Stauber _____	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt- und Stiftungspflege _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	
<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____	<input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____

Betreff: Überplanung Kinderhaus Habakuk / Kindergarten Kitzenwiese			
Anlage(n): Pläne Bestand / Plan Machbarkeit Neubau			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Kübler, Wolfgang / 30 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	09.04.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.04.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): KSA, 06.06.2018, Drucksache-Nr. 2018 / V 00117 GR, 18.06.2018, Drucksache-Nr. 2018 / V 00117
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: noch offen
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmaliger Ertrag (konsumtiv) Betrag: EUR
bzw. einmalige Einzahlung (investiv) Betrag: wird noch geprüft
Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 7.36500101H0591, 3650010130
(lfd. Nr. 8)

Zur Verfügung stehende Mittel:

Haushaltsausgaberes 2018 und Finanzmittel 2019 7.000.000 EUR
Finanzplanung 2020 0 EUR
Finanzplanung 2021 0 EUR
Noch bereitzustellen: Lt. Kostenrahmen ca.
1.600.000 EUR
Deckungsvorschlag:

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

 Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege

 befürwortet.
 nicht befürwortet.

25.03.2019

gez. Schrode

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung der Verwaltung zur Realisierung eines Kindergarten-Neubaus auf einem Teilbereich der Flurstücke 947 und 507 (Lindenstraße / Kastanienweg) zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für den entsprechenden Bereich in die Wege zu leiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des bereits für das Kinderhaus Habakuk beschlossenen Raumprogramms und pädagogischen Konzepts sowie der städtebaulichen Maßgaben einen Wettbewerb für den Neubau einer 8-gruppigen Kindertagesstätte auszuloben.

Begründung:

Aufgabenstellung

Das evangelische Kinderhaus Habakuk ist eine Ganztageseinrichtung mit fünf Ganztagesgruppen im Krippen- und Kindergartenalter, welches nach dem offenen Konzept arbeitet. Vom Team des Kinderhauses Habakuk und dem BBS, Kindergartenabteilung wurden bereits das pädagogische Konzept und ein Raumprogramm vorgelegt und mit Gremienbeschlusses vom 18.06.2018 verabschiedet.

Das SBA wurde mit diesem Gremienbeschluss beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie folgende Szenarien zu untersuchen:

1. Variante 1 – Sanierung im Bestand bzw. Neubau(standard) auf dem bestehenden Grundstück

1.1 Konzeptionelle Betrachtung

Die jetzige Anlage besteht aus folgenden Gebäudeteilen;

- Gebäudeteil 1 – evangelischer Kindergarten (Kinderhaus Habakuk)
- Gebäudeteil 2 – katholischer Kindergarten (Kindergarten Kitzenwiese)
- Gebäudeteil 3 – Büroräume Kinderhaus Habakuk / ehem. Personalwohnungen und Technikzentrale
- kleine Containergruppe (Kinderhaus Habakuk)

Durch die Änderung der pädagogischen Konzepte und der deutlichen Ausweitung der Betreuungszeiten können die bestehenden Räumlichkeiten den Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Die derzeit bestehende Gliederung der Gebäudeteile 1 und 2 lässt eine ausgeglichene Zusammenarbeit für 8 Gruppen nur mit sehr starken Einschränkungen in der pädagogischen Arbeit zu.

Zudem wird auf nachfolgende Probleme / Defizite hingewiesen:

- Raumprogramme sehr knapp bemessen, viele Einschränkungen notwendig
- Unbefriedigende Esssituation - Kinder essen im Flur
- Schlafräume und Funktionsräume haben eine ungünstige Anordnung

1.2 Bestandserfassung:

Zur grundlegenden Erfassung des notwendigen Sanierungsbedarfs und –umfangs hat das SBA eine Bestandserfassung durch KVB Architekten GmbH in Zusammenarbeit mit dem Büro Auerhammer&Weiland (HLS-E) und dem Sachverständigenbüro Dr. Lindinger (Bausubstanz/Schadstoffe) erstellen lassen. Ziel war die Bewertung der einzelnen Bauteile, um daraus die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ableiten zu können.

Ergebnis der Bestandserfassung

Der Gebäudebestand gliedert sich in die 1966 erstellten beiden Kindergärten zusammen mit dem dazwischen liegenden ehem. Wohnhaus mit der Technikzentrale.

1986 wurde das bestehende Alu-Blechdach mit Bitumenbahnen abgedeckt und abgedichtet.

Eine umfängliche Erweiterung beider Häuser fand 1992 durch An- und Umbauten statt.

2006 wurde die weitere energetische Sanierung des Daches mit Foamglasdämmung und Bitumenabdichtung, sowie Fenstererneuerung durchgeführt.

2007 Erweiterung um 6 Container auf dem Außengelände des kath. Kindergartens aufgrund fehlender Flächen im Kinderhaus Habakuk.

2012 Errichtung eines geschlossenen Verbindungsbaus zwischen ehem. Personalwohnungen und Kinderhaus Habakuk

2012 Sanierung WC-Bereiche

2014 Austausch der Containeranlage

Die Häuser zeigen normale Gebrauchsspuren und Verschleißerscheinungen auf. Die Bodenbeläge zeigen stellenweise Blasen aufgrund des schadhafte(n) (feuchten) Estrichs darunter. Viele Oberflächen sind deutlich in die Jahre gekommen.

1.3 Bauphysikalische Mängel:

- keine bzw. zu geringe Dämmung unter der Bodenplatte

- keine Wärmedämmung der Fassade
- keine Bauwerksanschlüsse nach DIN.

Ein Austausch einzelner Bauteile würde die Gesamtsituation nicht verbessern, da die Mängel flächendeckend die gesamte Hüllfläche betreffen. Zudem würde das Risiko dann entstehender Bauschäden aufgrund lokaler Schimmel- und Fäulnisbildung erhöht.

1.4 Technische Gebäudeausrüstung

1.4.1 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Die Abwasserrohre bestehen teilweise aus Eternit mit Asbestfasern, in den Anbauten und den sanierten WC-Bereichen aus KG-Rohr. Eine Kamerabefahrung der Rohrleitungen und des Betonkanals, in dem die Rohre sind, ergab 2011 erhebliche Schäden. Die WC-Bereiche wurden 2012 saniert, das restliche Netz ist teilweise an Schadstellen mit Inliner abgedichtet. Der Betonkanal wurde nicht abgedichtet, somit kann weiter Wasser von außen eindringen.

Das Trinkwasserleitungsnetz aus verzinktem Stahlrohr weist eine lückenhafte Dämmung auf. Der ungedämmte Trinkwasserverteiler befindet sich im Heizungskeller und damit in einem warmen Raum.

Das Trinkwassernetz entspricht nicht mehr der Trinkwasserverordnung und ist durch das Verlegesystem, die Rohrdimensionen und teilweise mangelhafte Dämmung gefährdet, zu verkeimen. Die Anlage wird regelmäßig geprüft.

Die bei den Kanaluntersuchungen 2011 festgestellten Schäden an den Abwasserleitungen wurden 2012 durch die Sanierung in den WC-Bereichen behoben. Da der restliche Betonkanal mit den Ver- und Entsorgungsleitungen jedoch nicht zugänglich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die anderen Teile des Bodenkanals und die darin befindlichen Leitungen im selben Zustand bzw. entsprechend der inzwischen vergangenen Zeit noch schlechteren Zustand, als damals dokumentiert, sind. Das komplette Trinkwassernetz muss saniert werden, um die Anforderungen der Trinkwasserverordnung einhalten zu können.

1.4.2 Wärmeversorgungsanlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt aus der Zentrale im Zwischenbau durch einen Gas-Brennwertkessel Baujahr 1993. Die Kindergärten und der Zwischenbau haben jeweils einen Heizkreis. Seit September 2018 gab es bereits 3 Störungen.

Die Heizungsrohre sind teilweise rostig. Besonders im Bodenkanal ist mit undichten Rohrleitungen zu rechnen, was auch das häufig notwendige Auffüllen vermuten lässt.

Um auf lange Sicht einen hygienisch und energetisch einwandfreien Zustand zu haben, muss das gesamte Rohrnetz für Abwasser, Trinkwasser und Heizung inklusive des Bodenkanals saniert werden. Als Warmwasserbereitung bieten sich elektronisch geregelte Durchlauferhitzer an.

Die Oberlichter im Flurbereich benötigen für den Sommer die Möglichkeit zur Öffnung.

Die Küche im evangelischen KiGa ist durch die Wärmelasten der Geräte und die niedrige Deckenhöhe besonders im Sommer viel zu warm. Hier wäre zumindest eine Lüftung, besser noch eine Klimaanlage, eine wesentliche Verbesserung.

1.4.3 Lüftungsanlagen

Die Lüftungsklappen in den Oberlichtern des Flurs sind defekt. Das Produkt wird nicht mehr hergestellt und es gibt keine Ersatzteile. Um etwas Hitzeschutz in den Sommermonaten zu haben, wurde das Glas mit Folie beklebt.

Im katholischen KiGa hat der WC-Bereich eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung erhalten. Die Wickelfalzrohre mit Tellerventilen liegen offen verlegt unter der Decke. Die Personal-WCs, der innenliegende Abstellraum im katholischen KiGa und der Putzraum im evangelischen KiGa haben Einzelraumlüftungen, die über den Lichtschalter gesteuert werden.

1.4 4 Starkstromanlagen

Die Elektroinstallation entspricht nicht mehr den gültigen Vorschriften, insbesondere das Fehlen der Brandschutzschalter und der normgerechten Absicherungen der Endstromkreise mit Fehlerstromschutzschaltern ist in den Kindergärten als sehr kritisch anzusehen und muss nachgerüstet werden. Hieraus ergibt sich die komplette Erneuerung der Haupt- und Unterverteiler. Eventuell müssen dann in diesem Zuge auch Endstromkreise erneuert werden. Die Hauptzuleitungen müssen gegen 5-adrige Leitungen ausgetauscht werden, damit sie den aktuellen Vorgaben des EVU entsprechen. Insgesamt bietet die Anlage keine Platzreserven für Ergänzungen und Erweiterungen.

Die Beleuchtung sollte aus Energiespargründen in LED-Leuchten ausgetauscht werden. Ob zukünftig Forderungen bezüglich einer Brandmeldeanlage, RWA-Anlage oder einer Sicherheitsbeleuchtung gestellt werden, ist zum heutigen Zeitpunkt offen.

1.5 Fazit:

Von der Sanierung der bestehenden Gebäude bei laufendem Kindergartenbetrieb wird aus Sicherheitsgründen, aus Lärmschutzgründen und wegen Störungen des betrieblichen Ablaufs abgeraten.

Demzufolge wären für die Bauausführungsphase provisorische Räumlichkeiten für die Kindergärten zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Modernisierung wäre ein neuwertiger Gebäudezustand. Es sind die Mindestanforderungen nach aktueller EnEV zu erfüllen.

Bei Umbau und Erweiterung der Gebäude entfällt der Bestandsschutz, es wären daher zusätzlich erforderliche Brandschutzmaßnahmen entsprechend dem heutigen Stand der Technik zu erwarten.

Die komplette Anlagentechnik Heizung – Lüftung – Sanitär – Elektro müsste zwingend saniert werden, um den heutigen Stand der allg. anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen.

1.6 Kosten + Termine

Der Kostenrahmen für die Sanierung im Bestand läge bei ca. 8,8 Mio. EUR.

Mit der Fertigstellung wäre bis frühestens Mitte 2022 zu rechnen. Die Vergabe der Arbeiten müsste EU-weit ausgeschrieben werden.

2. Variante 2 – Neubau am Standort „Bolzplatz“

Laut Sitzungsvorlage vom 18.06.2019 wurde als möglicher Standort für eine Interimslösung bzw. Neubau die Flurstücke 947 und 507 (Lindenstraße / Kastanienweg) vorgegeben. KVB Architekten haben innerhalb der Machbarkeitsstudie bzw. Baumassenstudie nachgewiesen, dass das Vorhaben am vorgesehenen Ort technisch, funktional, städtebaulich, wirtschaftlich und rechtlich realisierbar ist. Aufgrund Größe der Aufgabe und den zu erwartenden Kosten ist die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung – VgV) anzuwenden. Architekten- und Ingenieurleistungen werden in der Regel im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV oder im wettbewerblichen Dialog nach § 18 VgV vergeben.

Das SBA hat weiterhin die verschiedenen Fachämter eingebunden.

2.1 Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Umwelt:

„Wir halten den Standort am Seewald prinzipiell für eine dauerhafte Lösung geeignet. Alternativ könnte dann der Altstandort mit einer verdichteten Wohnbebauung versehen werden. Für die Umnutzung beider Standorte sind Bebauungsplan-Verfahren erforderlich.“

Der bisherige Kindergartenstandort auf dem Flst.Nr. 571 liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 „Kitzenwiese“ aus dem Jahr 1968. Festgelegt ist eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“. Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen ist auf dem frei werdenden Grundstück die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht möglich. Vorgeschlagen wird deshalb die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der 8-Punkte-Plan, das Friedrichshafener Baulandmodell und die Kriterien für Kaufpreisvergünstigungen bei der Vergabe städtischer Grundstücke sind gem. der Beschlusslagen des Gemeinderates ggf. anzuwenden.

Inwieweit eine FNP-Anpassung erforderlich wird, wäre noch zu klären, allerdings voraussichtlich ohne erforderliches Änderungsverfahren, sondern lediglich über eine Berichtigung.

Der Standort am Seewald liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 148 „Kitzenwiese Unteresch Ost“ aus dem Jahr 1983. Hier ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „KiSpi/Bolzplatz“ festgelegt. Eine Bebauungsplan-Änderung in Richtung Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte / Kindergarten wäre erforderlich. Ob auch hier das Verfahren über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gewählt werden kann, lässt sich anhand der derzeitigen Datenlage noch nicht abschätzen und hängt vor allem von den ökologischen Wertigkeiten ab. Eine FNP-Anpassung oder eine Änderung im Parallelverfahren wäre aber ebenfalls erforderlich.

Der Zeitansatz für die Schaffung des Planungsrechts liegt je nach noch zu klärender Verfahrensart zwischen einem und anderthalb Jahren.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung sehen wir keine Probleme, da eine Abwicklung über den Ring

Länderösch- / Lindenstraße möglich wäre (hier fährt auch der Bus). Ein aufgrund des Parkdrucks gelegentlich auftretendes Zuparken des Straßenraums müsste eventuell straßenverkehrsrechtlich geregelt werden.

Zusammenfassende Betrachtung aus städtebaulicher Sicht:

Aufgrund der freiraumorientierten Randlage und dem direkten Bezug zum Seewald stellt der Standort an der Lindenstraße eine attraktive Alternative dar, zumal die bestehenden großen Freiflächen auch bezüglich der Nutzungsfrequenz eine Optimierung erlauben würden. Die Großzügigkeit der Fläche würde je nach Gebäudeanordnung auch ein sinnvolles Miteinander der neuen mit den alten Funktionen ermöglichen.

Der bisherige Standort könnte dem Umfeld entsprechend für verdichteten Wohnungsbau herangezogen werden, ggf. mit einem größeren Anteil an gefördertem Wohnraum. Der Nachteil wäre der aufgrund der durchzuführenden Bebauungsplan-Verfahren etwas längere Realisierungsvorlauf.“

2.2 Stellungnahme der Koordinierungsstelle Bürgerschaftliches Engagement/OB-Büro und der Abteilung Quartiersmanagement/Amt für Soziales, Familie und Jugend:

„Ein Neubau des Kindergartens an anderer Stelle bedeutet, dass das alte Gebäude abgerissen wird und somit eine Fläche mitten in FN-Ost frei wird. Da in Friedrichshafen Wohnraum fehlt, ist davon auszugehen, dass hier dann vermutlich Wohnraum geschaffen wird. Es wäre wünschenswert, das Areal insgesamt im Sinne von Quartiersentwicklung zu konzipieren, da FN-Ost ein eher heterogener Stadtteil ist, d.h. dass hier die Angebote im sozialen Miteinander besser vernetzt und Angebotslücken geschlossen werden sollten. Hier würde das Bauliche die Voraussetzung für das Soziale schaffen. Mit einem Quartierstreff wie in Wiggerhausen-Süd und Angeboten für alle Generationen und für diverse Lebenslagen würde man die Lücken schließen und damit das Zusammenleben im Quartier besser gestalten.“

2.3 Kosten + Termine

Der Kostenrahmen für den Neubau läge bei ca. 8,6 Mio. EUR.

Die Fertigstellung könnte bis Mitte 2022 erfolgen.

Das Amt für Stadtplanung und Umwelt weist jedoch darauf hin, „...dass sich je nach Art des Bebauungsplanverfahrens (beschleunigtes Verfahren oder Regelverfahren) beim Regelverfahren die Erforderlichkeit einer Flächennutzungsplanänderung ergeben kann. Dies würde zu mehreren Monaten zusätzlicher Verfahrensdauer führen. Die mögliche Verfahrenswahl wird momentan mit dem RP Tübingen abgestimmt ...“

2.4 Wohnbaupotenzial bei Entwicklung der Fläche:

- Flächengröße: 6.693 m²
- Geschossigkeit: IV+D auf Grundlage der Zeilenstrukturen in der näheren Umgebung
- GFZ: 1,2; die rechnerisch erreichbare Geschossfläche beträgt damit maximal 8.031,6 m² , dies entspricht einer GRZ von ca. 0,3 bei IV VG
- Geschossfläche: 8.031,60 m² Geschossfläche Vollgeschosse + 1505,92 m² Geschossfläche Dachgeschosse = 9.537,52 m² gesamt
- Wohnfläche: 9.537,52 m²*0,7 = 6.676,26 m²
- (Annahme: 30 % der Geschossfläche sind für Erschließungsflächen abzuziehen)
- 6676,26 m² Wohnfläche : 90 m²/Wohnung = 74 WE bzw. bei 71m²/Wohnung = 94 WE (Durchschnittliche Wohnungsgröße 91,8 m² laut statistischem Bundesamt 2017, zum Vergleich durchschnittliche Wohnungsgröße der Projekte Hägleweg, Müller- und Regenerstraße: 71 m²)

2.5 Vor- und Nachteile für das Wohngebiet Kitzenwiese durch die wohnbauliche Entwicklung des bisherigen Standortes:

Verdichtungs- und nutzungsbedingt (bisherige GRZ 1: 0,25, GRZ 1 neu: 0,3) kann der Verkehr geringfügig zunehmen. Durch die höhere Bebauung verändert sich das Ortsbild, der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Rahmen wird jedoch nicht gesprengt, sondern dieser aufgenommen. Großer Vorteil wäre die Möglichkeit, in den Bau das vom Quartiersmanagement gewünschte Quartierszentrum integrieren zu können. Genauso wichtig ist, dass innenstadtnah und mit guter ÖPNV-Anbindung bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.“

2.6 Vor- und Nachteile für die städtischen Erholungs- und Grünflächen nördlich des Mehrgenerationenspielplatzes Kitzenwiese:

Vorteil der Änderung des bestehenden Standortes in eine Wohnnutzung ist die Aufhebung der Barrierewirkung des Kita-Geländes. Mit neuen Fußwegeverbindungen könnte die Durchgängigkeit des Quartiers insgesamt gestärkt werden. Im rückwärtigen Bereich des Flurstückes könnte unter Berücksichtigung der Bestandsbäume eine quartiersprägende, zentrale Grünfläche entstehen, die neuen Raum für Nachbarschaftsbegegnung und Erholung bietet. Nachteilig ist der Entfall von öffentlichen Grünflächen in der Grünanlage Lindenstraße. Es kommt zum Wegfall einer der beiden Bolzplätze sowie von Grünstrukturen im Randbereich des Geländes. Die Grünflächen wären durch die Lage der geplanten Kita zunehmend von der bestehenden Wohnbebauung optisch abgehängt. Für die Kindertagesstätte bietet der neue Standort bei Erhalt ausreichend durchgrünter Außenanlagen neue Möglichkeiten.

Durch den direkten Anschluss an den Seewald, das Naturdenkmal Kitzenwiesen sowie die

Grünanlagen verkürzt sich der Weg zu diesen Grünflächen. Diese könnten somit verstärkt in das pädagogische Programm eingebunden werden (Waldpädagogik, Naturpädagogik).

Empfehlung:

Aus der Folge der gewonnenen Erkenntnisse über den Zustand des Bestands und der vom BBS und der KiGa-Leitung genannten Parameter wird vorgeschlagen, schnellstmöglich Variante 2 – Neubau am Standort Bolzplatz weiterzuverfolgen.

Verfahren:

Die Stadt Friedrichshafen hat sich mit dem 2011 verabschiedeten Planungskodex zu konkurrierenden Verfahren bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben verpflichtet. Um die qualitätvolle Bearbeitung zu sichern und eine größtmögliche Akzeptanz sowohl für die Nutzer als auch die Anwohner zu erlangen, wird daher ein Vergabeverfahren mit vorgelagertem nichtoffenem Planungswettbewerb (inkl. Bewerbungs- und Zulassungsverfahren) vorgeschlagen.

Städtebauliche Maßgaben für den Wettbewerb:

- GRZ für das Hauptgebäude: max. 0,4 (ca. 0,28 im Plan)
- Zahl der Vollgeschosse: II+D, wobei sich das Attikageschoß aufgrund der bestehenden Strukturen an der Lindenstraße befinden sollte.
- WH max. 7,50m, GH 8,00m entlang des Kastanienweges, sowie WH 7,50 m und GH bis 10,00m entlang der Lindenstraße. Das Attikageschoß sollte an der Lindenstraße vorgesehen und zur Straße hin abgerückt werden.
- GFZ max. 0,8
- Begrüntes Dach
- Erschließung vornehmlich von der Lindenstraße als Sammelstraße
- Sofern durch die Anbindung des Grundstückes Parkierungsflächen im Straßenraum verloren gehen, sind diese im Verhältnis 1:1 durch öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück auszugleichen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 148 sieht 13 bisher nicht realisierte Parkplätze auf dem zu überplanenden Grundstück vor. 13 öffentliche Parkplätze sollten mindestens auf dem Grundstück realisiert werden, da auf diese Zahl gem. Bebauungsplan ein Realisierungsanspruch besteht.
- Erhalt der bestehenden Fußwegebeziehungen, eine baubedingte Verlegung ist selbstverständlich möglich.

Finanzierung und Prüfung Fördermöglichkeit:

Im Haushalt der Zeppelin-Stiftung 2018/2019 sind auf dem PSP-Element 7.36500101H0591 für die Gesamtmaßnahme 7.000.000 EUR (Haushaltsausgaberest 2018: 2.000.000 EUR, Planansatz 2019: 5.000.000 EUR) eingestellt. Das PSP-Element 7.36500101H0591 erhielt eine neue Bezeichnung „Kiha Habakuk Neubau“ und beinhaltet die beiden PSP-Elemente im Haushaltsplan 2019 7.36500101H0591 und 7.36500101H0592.

Erst nach Abschluss des Planungswettbewerbs und Erarbeitung der Entwurfsplanung kann eine belastbare Kostenberechnung erfolgen. Derzeit wird von einem Kostenrahmen in Höhe von 8.600.000 EUR ausgegangen. Im Haushaltsanmeldeverfahren 2020/2021 sind zusätzliche Mittel in Höhe von ca. 1.600.000 EUR bereitzustellen.

Im weiteren Projektierungsverlauf werden Fördermöglichkeiten geprüft und soweit möglich Fördermittel beantragt.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.