

## **Neufassung**

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.06.2022**

#### **Ersatzneubau Kinder- und Familienzentrum Lesum**

#### **Hier: Freigabe der erweiterten ES-Bau und Bereitstellung der Mittel**

##### **A. Problem**

Der Betreuungsbedarf für Kinder im Stadtteil Bremen-Burglesum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Aus diesem Grund soll das bestehende Kinder- und Familienzentrum Lesum am Heidbergstift 16 im Ortsteil Lesum, das derzeit 60 Betreuungsplätze in vier Gruppen umfasst, zurückgebaut und durch einen Neubau mit einer Aufnahmekapazität von bis zu 120 Plätzen in sechs Gruppen ersetzt werden. Für die Bauzeit von ca. zwei Jahren wird eine Übergangslösung für die 60 Betreuungsplätze aus dem Bestandsgebäude benötigt, in Form einer zweigeschossigen Containeranlage mit drei Gruppen.

Die bestehende Kindertagesstätte verfügt über eine Grundfläche von 235 m<sup>2</sup> und grenzt direkt an die Hauptstraße an. Rückseitig befindet sich innerhalb des Hanges ein Erdbunker, der aktuell als zusätzlicher Lagerraum der Kindertagesstätte genutzt wird. Die restliche Grundstücksfläche wird als großzügige Außenspielfläche genutzt und ist durch besondere topographische Eigenschaften geprägt, die zum konzeptionellen Kern des Entwurfes werden.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> weist bereits zum Straßenniveau einen direkten Höhenversprung von etwa einem Meter auf. Hinter dem Bestandsgebäude steigt das Gelände über einen steilen Hang um weitere drei Meter an. Der hintere Teil des Grundstücks wird ebenfalls über eine Hanglage definiert und hat an seiner höchsten Stelle eine Differenz von sieben Metern zum Straßenniveau. Das Grundstück verfügt zudem über einen hohen schützenswerten Baumbestand. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Heidbergstift.

Im Anbetracht der topografischen Eigenschaften des Geländes musste festgestellt werden, dass eine zukünftige Nutzung des Grundstückes für eine Kindertagesstätte auf Basis der Flächenstandards der Senatorin für Kinder und Bildung für einen Ersatzneubau und innerhalb der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht realisierbar erscheint. Das Bauamt Bremen-Nord hat in diesem Zusammenhang Befreiungen zur Überschreitung des Baufensters

unter Einhaltung der Abstandsflächen sowie der Überschreitung der GRZ und der GFZ in Aussicht gestellt.

## **B. Lösung**

### **1. Ersatzneubau**

Geplant ist ein zweigeschossiger winkelförmiger Ersatzneubau, der über einen an die Straße angrenzenden Vorplatz erschlossen wird. Der Neubau wird in Massivbauweise (KS-Mauerwerk) mit einer Verblendfassade errichtet. Sohle, Geschossdecke und Wände gegen Erdreich werden in Stahl- bzw. WU-Beton ausgeführt. Das Dach soll als Sparrendach, aufgelegt auf HEA-Stahlträgern mit Zwischen- und Aufsparrendämmung und einem Titanzinkbelag hergestellt werden.

Da das Gebäude aufgrund der Topographie in den bestehenden Hang hinein gebaut wird, kann dieses über einen südlich verlaufenden, öffentlich gewidmeten Weg von der Gartenseite im Obergeschoss erschlossen werden. Durch diese Bauweise wird die Hälfte des Erdgeschosses als Keller angelegt, da es sich bereits unter dem Geländeniveau befinden wird. Am Vorplatz wird ein erforderlicher Behindertenstellplatz hergestellt, zwei weitere erforderliche Stellplätze werden auf der städtischen Stellplatzanlage am Klostermühlenweg per Baulast sichergestellt. Der Neubau verfügt über eine Grundfläche von ca. 770 m<sup>2</sup> und eine BGF von ca. 1.540 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der umliegenden homogenen Siedlungsbauweise, erfährt das Bauwerk straßenseitig durch die Entwicklung einer Dachlandschaft eine Unterteilung in drei Giebelabschnitte. Rückseitig fächert sich die Dachlandschaft in vier kleine und einen analog zur Straßenseite aufgebauten Giebelabschnitt, da sich hier die Geschossigkeit in der Ansicht verkleinert. Weiterhin soll die Giebelauffächerung eine Identität für die Gruppenräume bilden, da jeder der vier kleinen Giebel einem Elementargruppenraum entspricht.

Auf dem Grundstück des Ersatzneubaus werden nach Fertigstellung der Mobilbauanlage und Umzug der Betreuungsgruppen aus dem Bestandsgebäude in die Interimslösung die Abbrucharbeiten beginnen. Die bestehende Kindertagesstätte wird einschließlich der Nebenanlagen Gartenhaus und unterirdischer Bunker restlos zurückgebaut, die versiegelten Flächen sowie Grenzmauern und Einfriedungen auf und im Umfeld der Baufläche werden ebenfalls vollständig entfernt. Zusätzlich werden die Baumkronen der an die zukünftige Baugrube angrenzenden Bäume beschnitten, die Bäume selbst werden geschützt.

### Anzahl Gruppen und Platzzahlen:

Die maximale Platzzahl im Neubau beträgt 120 Plätze, wenn ausschließlich Gruppen für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung betrieben werden würden.

### Gebäudedaten:

Ersatzneubau (BGF): 1.540 m<sup>2</sup>  
Außenspielfläche Neubau: 1.200 m<sup>2</sup>

### Energiestandard:

Der Ersatzneubau wird als Passivhaus entsprechend des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) errichtet. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert. Der Ersatzneubau wird als Passivhaus entsprechend des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) errichtet. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die bisherige Planung sieht einen Wiederanschluss des Neubaus an das vorhandene Gasnetz vor. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlich und zeitlich nicht planbaren Gassicherheit und Preisstabilität soll im weiteren Prozess die Umstellung auf eine Wärmepumpenversorgung geplant werden. Eine Umplanung auf eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe würde hierbei schneller erfolgen können, als die Einplanung einer Erdwärmepumpe. Sollte eine vorübergehende Versorgung notwendig werden, ist beispielsweise die Nutzung der alten Kesselanlage oder einer mobilen Heizungsanlage möglich.

## 2. Interimsgebäude

Die für die Zeit des Rück- und Neubaus erforderliche Mobilbauanlage wird auf einem Teilbereich des Flurstücks 141/8 errichtet. Der Teilbereich befindet sich angrenzend zum Klostermühlenweg an der Ecke zur Stichstraße Am Rastplatz. Das gesamte Flurstück befindet sich im Besitz des Vereins der Inneren Mission Bremen. Der betroffene Teilbereich des Flurstücks wird derzeit nicht von der inneren Mission genutzt. Es besteht eine Verständigung mit dem Grundstückseigentümer, die Fläche über einen Pachtvertrag von zwei Jahren für die Interimsmaßnahme zur Verfügung zu stellen.

Der zweigeschossige Mobilbau wird über einen Zugang am Klostermühlenweg erschlossen. Aufgrund des erhöhten Baumbestandes an der Straße und des topographischen Anstiegs der Fläche wird die Anlage abgerückt von der Verkehrsfläche auf der unbewachsenen freien Fläche des Teilbereichs verortet. Der Mobilbau wird von der Straße über eine großzügige barrierefreie Rampe erschlossen. Angrenzend zur Straße werden die notwendigen Fahrradstellplätze und Kurzzeitparkplätze für PKWs erstellt. Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtung werden auf der städtischen Stellplatzanlage westlich vom Grundstück per Baulast sichergestellt.

### Anzahl Gruppen und Platzzahlen:

Die maximale Platzzahl der Mobilbauanlage beträgt 60 Plätze

### Gebäudedaten:

BGF Mobilbauanlage: 550 m<sup>2</sup>  
Außenspielfläche: 600 m<sup>2</sup>

## **C. Alternativen**

Alternativen wurden durch Immobilien Bremen eingehend untersucht. Eine Sanierung ist aufgrund der erheblichen Baumängel und höheren Kosten in der späteren Nutzung nicht zu empfehlen. Zudem entspricht das Raumprogramm nicht dem Flächenstandard für Kindertageseinrichtungen der Senatorin für Kinder und Bildung.

## **D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Neubauvorhabens sowie für das erforderliche Interim betragen 10,55 Mio. Euro inklusive Risikomanagement. Der Anteil des Neubaus beträgt 9,025 Mio. Euro, der des Mobilbauinterims 1,525 Mio. Euro.

Aus der vorgelegten erweiterten ES-Bau ergibt sich folgende Kostenkalkulation:

Neubau:	7,885 Mio. Euro
Interim:	1,448 Mio. Euro
Risikomanagement GU-Aufschlag:	0,686 Mio. Euro
Risikomanagement Preissteigerung (Neubau und Interim):	0,531 Mio. Euro
<b><u>Gesamtkosten mit Risikomanagement:</u></b>	<b>10,550 Mio. Euro</b>

Folgender Mittelabfluss (in Euro) ist geplant:

<b>Jahr</b>	<b>SKB</b>	<b>SVIT</b>	<b>Gesamt</b>
bis 2021	1.820.000	188.212	2.008.212
2022	2.741.000	1.162.398	3.903.398
2023	2.175.400	1.315.367	3.490.767
2024	493.100	654.523	1.147.623
<i>nachrichtlich: Risikomanagement (in 2022 enthalten)</i>	<i>1.140.000</i>	<i>177.000</i>	<i>1.217.000</i>
<b>Gesamt erw. ES-Bau</b>	<b>7.229.500</b>	<b>3.320.500</b>	<b>10.550.000</b>

<sup>1</sup> Der Risikomanagementanteil wird innerhalb des GBS bei Bedarf finanziert und redaktionell dargestellt.

In der vorgelegten erweiterten ES-Bau sind Kostenanteile für mögliche Mehrkosten durch das Risikomanagement in Höhe von 1,217 Mio. Euro enthalten. Eine Bereitstellung erfolgt als gesonderte Mittel maßnahmenbezogen bei Bedarf über das Änderungsmanagement, über dessen Freigabe der Senator für Finanzen als Fachaufsicht der Immobilien Bremen entscheidet.

**Anteil der Senatorin für Kinder und Bildung:**

Die bis 2021 benötigten Planungsmittel wurden durch die Senatorin für Kinder und Bildung im Produktplan 21 Kinder und Bildung bereitgestellt. Die Bedarfe in 2022 in Höhe von 2,741 Mio. Euro können über eine Nachbewilligung zu der Haushaltsstelle (Hst.) 3232.884 10-9 „An SVIT; Neubau KuFZ Lesum“ mit Deckung durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3232.884 16-8 „An SVIT, Neubau KuFZ Alter Heerweg (ehem. KuFZ Am Nonnenberg)“ finanziert werden, wobei die Mittel für das Risikomanagement in Höhe von 1,140 Mio. Euro gesperrt werden. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Senator für Finanzen (Fachaufsicht Immobilien Bremen) auf Basis begründender Unterlagen

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Maßnahme in den Folgejahren ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3232.884 10-9 „An SVIT; Neubau KuFZ Lesum“ in Höhe von 2,668 Mio. Euro mit Abdeckung in 2023 (2,175 Mio. Euro) sowie 2024 (0,493 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3995.79010-5 „Investitionsreserve“ zentral veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Die Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung mit Barmitteln erfolgt in 2023 durch Einsparung in Höhe von 0,969 Mio. Euro bei der der Haushaltsstelle 3232.884 16 8 „An SVIT, Neubau KuFZ Alter Heerweg (ehem. KuFZ Am Nonnenberg)“ und in Höhe von 1,206 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 3232.884 50-8 „An SVIT, Kita-Neubauten“. Die Mittelbedarfe für 2024 werden im Rahmen der Prioritätensetzung innerhalb der Finanzplanansätze 2024/25 für dieses Projekt veranschlagt.

Die für das KuFZ Alter Heerweg in 2022 und 2023 veranschlagten Mittel in Höhe von 3,710 Mio. Euro können zur Deckung der Bedarfe des KuFZ Lesum herangezogen werden, da der Stadtgemeinde Bremen noch Bundesmittel in gleicher Höhe aus dem Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau der Tagesbetreuung für Kinder (KitaFinHG) zur Verfügung stehen, die noch nicht in Projekten gebunden sind. Die finanzielle Umsetzung des KuFZ Alter Heerweg ändert sich entgegen des Beschlusses aus dem Jahr 2020 (s. Vorlage [VL 20/2056](#)) somit dahingehend, dass die Finanzierung nun über Bundesmittel erfolgt, welche bei der Haushaltsstelle 0202.331 10-6 „Vom Bund für den weiteren Ausbau der Kindertagesbetreuung“ vereinnahmt und an die Stadtgemeinde Bremen über Verrechnung bzw. Erstattung bei

der Haushaltsstelle 0202.98446-0 „An Hst. 3232.384 46-7 für den weiteren Ausbau der Kindertagesbetreuung“ weitergeleitet werden.

Die am 13. September 2016 vom Senat beschlossene Verfahrensvereinfachung bei der Errichtung von Kindertagesstätten soll bei dieser Maßnahme zur Anwendung kommen, sodass bereits auf Basis der erweiterten ES-Bau eine Ausschreibung ermöglicht und eine Verpflichtungsermächtigung zur Abdeckung der Gesamtmaßnahme erforderlich wird. Hintergrund ist, dass die Maßnahme unter Berücksichtigung der damals aktuellen Verfahrensvereinfachung bereits im Planungsprozess war.

#### **Anteil SVIT:**

Die Finanzierung des SVIT-Anteils für den Ersatzneubau und den Interim ist gesondert mit Beschluss über das Gebäudesanierungsprogramm 2022 bereits abgesichert (Vorlage [VL 20/5882](#)).

Die in dieser Vorlage dargestellte Baumaßnahme kommt Kindern unabhängig ihres Geschlechts zugute. Genderaspekte werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft und berücksichtigt. Durch den Ausbau der Angebote zur Tagesbetreuung von Kindern wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert. Die Erwerbstätigkeit beider Elternteile oder des alleinerziehenden Elternteils wird erleichtert.

Die im Vergleich zur bisherigen Planung angestrebte Umstellung auf eine Wärmepumpenversorgung kann zu Mehrkosten führen, die gegebenenfalls im Zuge des weiteren Verfahrens dargelegt werden.

#### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet.

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt die Planungen des Ersatzneubaus für das KuFZ Lesum auf Basis der erweiterten ES-Bau zur Kenntnis und stimmt der dargestellten Umsetzung mit Bezug auf

die Verfahrensvereinfachung bei der Errichtung von Kindertagesstätten sowie der dargestellten Finanzierung zu.

2. Der Senat stimmt zur Absicherung der Mittelbedarfe der Senatorin für Kinder und Bildung dem Eingehen von Verpflichtungen in Höhe von 2,668 Mio. Euro zu Lasten der Jahre 2023 (2,175 Mio. Euro) sowie 2024 (0,493 Mio. Euro) zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadtgemeinde) einzuholen.