

In der Senatssitzung am 7. März 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

20.12.2022

Vorlage für die Sitzung des Senats am 07.03.2023

Neubau KuFZ beim Sattelhof

„Hier: Freigabe ES-Bau und Kostenplanung“

A. Problem

Der Betreuungsbedarf für Kinder im Stadtteil Hemelingen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Aus diesem Grund ist angedacht das bestehende KuFZ beim Sattelhof, welches 2020 als Interimsmobilbau im Ortsteil Sebaldsbrück errichtet wurde und Platz für insgesamt 55 Betreuungsplätze in 3 Gruppen bietet, inkl. einer Erweiterung um 65 Betreuungsplätze dauerhaft zu verstetigen.

Angedacht ist die Verstetigung auf dem ehemaligen Schulkomplex beim Sattelhof, der 1958 erbaut wurde und seit nunmehr 15 Jahren nicht mehr in Nutzung ist.

Aus diesen Gründen wurde Immobilien Bremen (IB) in 2017 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie bzgl. einer Sanierung inklusive Umbau der Altgebäude auf dem Gelände zu erstellen und das Vorhaben einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen. Im Prüfvermerk der ES-Bau vom 18.11.2019 kam IB jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung inklusive Umbau unwirtschaftlich ist. Das Gebäude ist aufgrund des langen Leerstandes und der darin verbauten Schadstoffe in einem desolaten Zustand. Die Schadentwicklung an der Bausubstanz des Gebäudes stieg in den vergangenen Jahren erheblich an, u.a. müsste das Dach erneuert, sowie die Sanitärtechnik von Grund auf neu aufgebaut werden. Des Weiteren würde mit der Umnutzung ein Flächenüberhang im Verhältnis zum SKB-Flächenstandard einhergehen.

B. Lösung

Da ein Abriss der ehemaligen Schule und der Neubau eines Kinder- und Familienzentrums im Ergebnis wirtschaftlicher sind, wurde IB am 16.07.2020 beauftragt eine ES-Bau für einen Neubau zu erstellen. Die ES-Bau liegt SKB und der Fachaufsicht seit dem 15.12.2022 vor. Die Freigabe durch die Fachaufsicht erfolgte am 07.02.2023.

Das Neubauvorhaben auf der ehemaligen Schulfläche wird mit einem stark eingeschränkten Baufenster geplant. Für die Nutzung muss das ehemalige Schulgebäude abgerissen werden. Zudem befindet sich derzeit der Mobilbau, als Interimbau, auf dem Gelände, der nach Fertigstellung des KuFZ zurückgebaut werden muss. Die Einschränkungen des Baufensters

ergeben sich hauptsächlich durch die rückwärtige Lage mit einer herausfordernden Anfahrtsmöglichkeit für Lieferfahrzeuge und Feuerwehr sowie einem großen Baumbestand mit zahlreichen geschützten Bäumen. Aus den daraus resultierenden Baumschutzgrenzen ergibt sich ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur ein sehr kleines Baufeld.

Der Neubau wird als zweigeschossiger Solitär geplant, der über die Straße „Beim Sattelhof 14“ erschlossen wird. Eine fußläufige Anbindung besteht ebenfalls über den Heufeldweg.

Geplant wird der Bau in Hybridbauweise, die Beton- und Massivmauerwerke sowie Stahlbetondecken, Holzdecken und -wände beinhaltet. Aufgrund technischer Anforderungen wird der Treppenraum, Küche und Technikbereich sowie der Fluchtbalkon in Massivbauweise ausgeführt. Die Außenwände werden massiv gebaut mit einer vorgehängten Holzfassade. Ein Großteil der Trennwände wird in Holzrahmenbauweise erstellt und das Dach wird ebenfalls eine Holzkonstruktion.

Der Neubau verfügt über eine Nettogesamtfläche von ca. 1.286 m². Die von SKB eingeführten Flächenstandards für ein Kinder- und Familienzentrum werden eingehalten. Ein Abgleich der Soll-Ist-Werte weist eine geringfügige Überschreitung von 51 m² auf. Diese ergibt sich aufgrund der besonderen Kubatur des Gebäudes, die vor dem Hintergrund des großen Baumbestandes notwendig ist. Durch die Kubatur ist die Raumstruktur des nach Westen verlaufenden Gebäudeteils als Einspanner zu planen, womit in diesem Gebäudeteil ein höherer Verkehrsflächenanteil einhergeht. Zudem werden im Küchen- und Technikbereich aufgrund der orthogonalen Wände mehr Flächen zum Aufstellen der Geräte benötigt.

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. Geplant sind aktuell 4 Gruppen im Ü3 Bereich und 2 Gruppen im U3 Bereich (100 Plätze).

Gebäudedaten:

Ersatzneubau (Bruttogesamtfläche):	1.724 m ²
Außenspielfläche Neubau:	1.200 m ²

Energiestandard:

Das Gebäude wird als Passivhaus mit Gründach und PV-Anlage geplant. Eine Lüftungsanlage ist Bestandteil der Planung, die natürliche Belüftung aller Aufenthaltsräume wird durch den freien Lüftungsquerschnitt sichergestellt. Der Neubau wird mechanisch über eine Lüftungsanlage belüftet mit der Möglichkeit der natürlichen Belüftung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Dachfläche wird als Gründach ausgebildet und erhält eine PV-Anlage sowie Kühlaggregate für die Kühlzelle im Küchenbereich.

In der vorliegenden ES-Bau wird mit Gesamtkosten in Höhe von 9,001 Mio. Euro gerechnet, IB soll nun mit der Erstellung der EW-Bau beauftragt werden. Hierfür ist eine Befassung der Gremien erforderlich, u.a. sind vor der Freigabe der ES-Bau und der Beauftragung der EW-Bau die weiteren Planungsmittel haushaltsrechtlich abzusichern.

C. Alternativen

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

Da kein anderer Standort zur Realisierung des Projektes möglich ist und die Kitaplätze im Stadtteil bzw. Ortsteil benötigt werden, um die Platznachfrage bzw. den Rechtsanspruch zu erfüllen, gibt es keine Alternative.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die Schätzung der Gesamtkosten für die Umsetzung des Neubauvorhabens einschließlich bereits abgeschlossene Verfahren (VGV-Verfahren und ES-Bau) betragen 9,001 Mio. Euro inklusive Risikomanagement. Eine genaue Kostenberechnung erfolgt jedoch erst mit der EW-Bau, die bei Abschluss ebenfalls den Gremien vorgelegt würde.

Aus der vorgelegten ES-Bau ergibt sich folgende Kostenkalkulation:

Neubau:	8,160 Mio. Euro
Risikomanagement Preissteigerung:	0,841 Mio. Euro
<u>Gesamtkosten bis 2027 (inkl. Risikomanagement bis 2024):</u>	9,001 Mio. Euro

Insgesamt stellen sich die erwarteten Bedarfe bis 2027 wie folgt dar:

Jahr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Gesamtkosten einschl. EW-Bau
Kosten (in Mio. €)	* 0,431	0,299	** 1,500	** 3,000	3,020	0,751	9,001

*Die Planungsmittel zur ES-Bau zu den Gesamtkosten in Höhe von 9,001 Mio. Euro liegen bereits vor

** inkl. Risikokosten (werden zur EW-Bau detailliert dargestellt).

Zur Erstellung der EW-Bau sind weitere Planungsmittel i.H.v. 298.800 Euro erforderlich. Der Mittelbedarf in 2023 in Höhe von 298.800 Euro soll aus der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 3232.884 20-6 „An SVIT, Erweiterung KuFZ Sattelhof“ finanziert werden, zur Umsetzung ist eine entsprechende Nachbewilligung mit Deckung durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3232 884 50-8 „An SVIT, Kita-Neubauten“ erforderlich.

Kinder jeglichen Geschlechts haben einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung bzw.

auf Erziehung, Bildung und Betreuung. Die in dieser Vorlage dargestellte Baumaßnahme kommt Kindern jeglichen Geschlechts grundsätzlich gleichermaßen zugute. Genderaspekte werden im Rahmen der weiteren Planungen geprüft und berücksichtigt. Durch ein Angebot zur Tagesbetreuung von Kindern wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert. Die Erwerbstätigkeit beider Sorgeberechtigter oder des alleinerziehenden Sorgeberechtigten wird erleichtert.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Planungen des Neubaus für das Kinder- und Familienzentrum Sattelhof auf Basis der ES-Bau zur Kenntnis und stimmt der weiteren Planung bis zur EW-Bau zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.