

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
IV/51/511/009

Verantwortliche/r:

Vorlagennummer:
511/068/2019

Neubau eines Familienzentrums im BBGZ; Vorplanung nach DA-Bau 5.4

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	16.05.2019	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalaus- schuss	22.05.2019	Ö	Gutachten	
Stadtrat	29.05.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

24, 20 – nur zur Info

I. Antrag

1. Der Vorentwurfsplanung für den Neubau eines Familienzentrums im BBGZ mit Familienstützpunkt, Familienpädagogischer Einrichtung, Offener Jugendsozialarbeit, Spielstube, Lernstube, Kinderkrippe und Kindergarten wird zugestimmt. Sie soll der Entwurfsplanung zu Grunde gelegt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte zu veranlassen.
3. Die Kostenkonkretisierung in Höhe von 5.884.553 € ist zum Haushalt 2020 anzumelden

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Bedarfsgerechter Ausbau von zusätzlichen Kindertagesplätzen für den Bereich Röthelheim und Bau von Räumen für die Einrichtungen in der Schenkstraße (Spiel- und Lernstuben), die aufgrund der Umbauten durch die Gewobau zur Schaffung von mehr Wohnraum neue Räumlichkeiten benötigen. Dabei entstehen wohnortnah auch weitere integrative Plätze im Krippen-, Kindergarten- und Grundschulalter. Außerdem bieten die Bauten Räume für offene Familien- und Jugendarbeit. Auf die ausführliche Begründung zum Bedarf der offenen Angebote und Kindertagesplätze in den Bedarfsbeschlüssen nach DA-Bau 5.3 vom 20.05.2015 (Vorlagennummer 511/019/2015) und vom 07.12.2017 (Vorlagennummer: 511/053/2017) wird verwiesen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Neubau eines Familienzentrums mit offenen Angeboten – Familienstützpunkt, Familienpädagogische Einrichtung und offene Jugendsozialarbeit – und Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippe, Kindergarten, Spielstube, Lernstube) an der Hartmannstraße im Anschluss an das BBGZ.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

3.1 Nutzung

Folgende Einrichtungen mit jeweilig unterschiedlichen Nutzungen sind im Familienzentrum vorgesehen:

Im nördlichen Bereich die Offene Jugendsozialarbeit (OJSA, für bis zu ca. 30 Jugendlichen), Familienpädagogische Einrichtung (FapE, für ca. 26 Personen), Lernstube (3-gruppig) mit 60 Plätzen und Spielstube (2-gruppig) mit 40 Plätzen.

Im südlichen Bereich: Kinderkrippe (2-gruppig) mit 24 Plätzen und ein Kindergarten (2-gruppig) mit 50 Plätzen.

Um die künftige Nutzung und Trägerschaft möglichst flexibel gestalten zu können, sind die Einrichtungen auch separat zu betreiben, insbesondere für Kinderkrippe und Kindergarten wurde dies baulich durch einen eigenen Eingang und ein eigenes Treppenhaus berücksichtigt. Derzeit wird jedoch, auch aufgrund des Gesamtkonzeptes des BBGZ, eine gemeinsame städtische Trägerschaft angestrebt (siehe auch Beschlussvorlage Nr.512/066/2019).

3.2 Vorplanungskonzept

Der Neubau entsteht an der Hartmannstraße im Bereich des BBGZ. Die drei Hauptbereiche Vierfachsporthalle, Kletterzentrum und Familienzentrum, sollen städtebaulich und architektonisch zu einem Ganzen werden. Dies wird durch ein gemeinsames Dach, welches die verschiedenen Gebäude miteinander verbindet, ermöglicht. Zwischen dem Areal des DAV mit seinem Kletterturm und den Freiflächen des Familienzentrums entsteht ein einladender Hof, in dem sich der Haupteingang befindet.

Die Vorplanung des Neubaus sieht ein dreigeschossiges, winkelförmig angeordnetes Gebäude vor. Im Erdgeschoss befinden sich OJSA, FapE und ein Foyer mit Café (insbesondere für die Arbeit des Familienstützpunktes), sowie die Kinderkrippe. Im 1. Obergeschoss sind die Lernstube und der Kindergarten untergebracht. Das 2. Obergeschoss beherbergt die Spielstube. Im Keller sind Technik und Wirtschaftsräume.

Das Außengelände bietet Freiflächen für alle Einrichtungen aus dem EG und 1.OG. Die Spielstube verfügt über einen separaten Außenbereich auf dem Dach.

Das im Bedarfsbeschluss vom Dezember 2017 beschlossene Raumprogramm wurde aufgrund des zu dem Zeitpunkt gültigen Summenraumprogramms der Regierung von Mittelfranken erstellt. Das förderfähige Summenraumprogramm wurde zum September 2018 um zusätzliche Flächen erhöht. Mit darüber hinaus weiteren, zusätzlich notwendigen Flächen bedeutet dies für das Familienzentrum insgesamt eine Flächenmehrung um ca. 500 m² (u.a. Speiseräume im KiTa- Bereich, Ergänzung des Cafés um vorher nicht berücksichtigte notwendige Teeküche und Toilette, Ergänzung Therapieraum im Kindergarten, pädagogisch nutzbare Spielfläche). Die Technik- und Lagerflächen wurden in ein zusätzliches Kellergeschoss verlegt.

3.3 Termine

Entwurfsplanung bis August 2019

Baubeginn im September 2020

Baufertigstellung bis Mitte 2022

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Die Kostenschätzung auf der Grundlage der Vorplanung endet bei 13.194.553 €. Die im Haushaltsentwurf 2018 genannten Baukosten in Höhe von 7.310.000 € beruhen auf einer Grobkostenannahme auf Basis des beschlossenen Raumprogramms, Stand Dezember 2017. Die Kostenkonkretisierung in Höhe von 5.884.553 € beinhaltet folgende Maßnahmen, die sich im Laufe der Vorplanung ergeben haben.

Maßnahmen:	Mehrkosten
Erhöhung der Nutzungsfläche des Raumprogramms gegenüber dem Bedarfsbeschluss vom 07.12.2017 um ca. 500m ²	1.750.000€
Unterbringung des kompletten Außenbereichs der Spielstube auf dem Flachdach des Neubaus	500.000 €
Durch das erhöhte Raumprogramm Unterbringung von Nebenraum- und Technikflächen in einem Kellergeschoss	1.500.000 €
Erhöhung der Kostenrichtwerte, konjunkturbedingt;	2.100.000€
Summe	5.850.000€

Kennzahlen

Projekt	Neubau Familienzentrum Röthelheim-park	Neubau Spielstube und Grundschul-lernstube Donato-Polli-Straße	Neubau Kinderkrippe Bückenhofer Weg	Neubau Kinderkrippe Bückenhofer Weg
Baufertigstellung	2021	2019	Index 2019 (17% zu 2015)	2015
Kennzahlen				
Netto-Raumfläche (NRF)	2.446 m ²	709 m ²	401 m ²	401 m ²
Netto-Grundfläche (NGF)	4.602 m ²	1.124 m ²	587 m ²	587 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	5.190 m ²	1.407 m ²	691 m ²	691 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	18.361 m ³	5.099 m ³	2.547 m ³	2.547 m ³
Baukosten KG 300	7.223.392 €	1.846.814 €	1.091.741 €	933.112 €
Baukosten KG 400	2.256.833 €	653.025 €	388.026 €	331.646 €
Baukosten KG 300 + 400	9.480.225 €	2.499.839 €	1.479.767 €	1.264.758 €
Baukosten gesamt ohne KG 600	13.099.751 €	3.726.926 €	1.971.539 €	1.685.076 €
Kostenkennwerte				
Baukosten (KG 300 + 400) je NRF	3.876 €	3.526 €	3.690 €	3.154 €
Baukosten (KG 300 + 400) je NGF	2.060 €	2.224 €	2.521 €	2.155 €
Baukosten (KG 300 + 400) je BGF	1.827 €	1.777 €	2.141 €	1.830 €
Baukosten (KG 300 + 400) je BRI	516 €	490 €	581 €	497 €
Gesamtbaukosten je NRF	5.356 €	5.257 €	4.917 €	4.202 €
Gesamtbaukosten je NGF	2.847 €	3.316 €	3.359 €	2.871 €
Gesamtbaukosten je BGF	2.524 €	2.649 €	2.853 €	2.439 €
Gesamtbaukosten je BRI	713 €	731 €	774 €	662 €

Der Betrag der Kostenkonkretisierung soll im Rahmen des Haushalts 2020 bereitgestellt werden.

Mittelabfluss

	bis 2018 €	2019 €	2020 €	2021 €	2022	Gesamt €
HH 2019 Bau VE	240.000	1.000.000	3.000.000 VE 1.500.000	2.770.000	300.000	7.310.000
Anmeldung HH 2020 Bau VE	240.000	1.000.000 VE 1.500.000	4.000.000€ VE 3.800.000	6.000.000 €	1.950.000 €	13.190.00 €

Das Ergebnis der Kostenschätzung kann zu dem derzeitigen Planungszeitpunkt nur mit einer Genauigkeit von +/- 20% ermittelt werden. Bei geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 13.194.553 € wird die Endabrechnungssumme voraussichtlich zwischen 11.875.080 € und 14.513.986 € liegen.

Krippe, Kindergarten, Spiel- und Lernstube werden nach FAG gefördert. Gemäß Summenraumprogramm können bei Einzelförderung für die vier Kindertageseinrichtungen (insgesamt 9 Gruppen) 1.266 m² gefördert werden (Kostenrichtwert 4.455,- €/m²). Aufgrund der Sonderinvestitionsprogramme (für Horte angekündigt) kann nun im günstigsten Fall für alle Bereiche von einer 90%igen Förderung ausgegangen werden. Durch die Erhöhung Summenraumprogramm, Steigerung des Kostenrichtwert und evtl. Förderung Hort könnten sich somit die im letzten Beschluss genannten Einnahmen von 3.547.000 € auf 5.076.027 € erhöhen.

Für die offene Arbeit, also die Räume des Familienstützpunktes, Jugendsozialarbeit und die familienpädagogische Einrichtung werden Mittel aus der Förderung „Soziale Stadt“ beantragt. Nach ersten Gesprächen wurde in einer ersten Annahme ein Zuschuss über „Soziale Stadt“ von ca. 850.000 € ermittelt. Durch die höheren Kosten erhöht sich der Förderanteil entsprechend. Die genaue Zuschusshöhe wird in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken nach Beschluss des Vorentwurfs ermittelt.

Investitionskosten:	€ 13.194.553	bei IPNr.: 365E.403
Sachkosten:	€ 650.000	bei IPNr.: 365E.352, 365B.359
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€ 5.076.027 FAG	bei IPNr.: 365E.403ES
Weitere Ressourcen	zusätzliche Förderung Soziale Stadt (Höhe noch nicht bekannt)	

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf IvP-Nr. 365E.403, 365E.352, 365B.359
 bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden

Anlagen:

- Anlage 1 Familienzentrum Röthelheimpark Lageplan
- Anlage 2 Familienzentrum Röthelheimpark UG
- Anlage 3 Familienzentrum Röthelheimpark EG
- Anlage 4 Familienzentrum Röthelheimpark 1.OG
- Anlage 5 Familienzentrum Röthelheimpark 2.OG
- Anlage 6 Familienzentrum Röthelheimpark Außenanlagen
- Anlage 7 Familienzentrum Röthelheimpark Außenanlagen Dach

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang