

Ergebniskurzprotokoll Absprache FD 4/ FD 5/ FD 6 zum Kindergartenneubau

TN: Herr Karren (FD 6), Herr Köster, Herr Meyer (beide FD 5), Herr Esser (FD 4)

Aufgrund einer Anfrage der SPD-Fraktion haben sich die beteiligten Fachdienste noch einmal beraten und nehmen zu konkreten Aspekten des Neubauvorhabens an den beiden möglichen Standorten wie folgt Stellung:

Erschließung

Aufwand für **Kanalanschluss** ist bei beiden Optionen gleich zu bewerten. Bei Option 6 (Schule) würde evtl. der Schulhof für die Zeit der Verlegung nicht oder nur beschränkt nutzbar sein.

Bei der Anbindung an die **Strom / Gas und Wasserversorgung** fallen bei der Option 5 nur etwa die Hälfte der Kosten an, da am Sportplatz bereits eine entsprechende Versorgung gegeben ist.

Baurecht

Baurecht ist an der Schule vorhanden. Am Sportplatz müsste dieses mit folgendem Zeitplan geschaffen werden: Aufstellungsbeschluss (BPlan und FNP) im November 2016 (Stadt- und Entwicklungsausschuss), frühzeitige Beteiligung im Dez 16 – Jan 17, Offenlagebeschluss (ca. April 17), Offenlage (ca. Mai 17). Mit Abschluss des Verfahrens kann im Juli 2017 (Ratsitzung) gerechnet werden.

Baugenehmigung

Nach Abschluss des Interessensbekundungsverfahrens (31.12.2016) kann im ersten JHA 2017 (Februar/März) eine Trägerentscheidung fallen. Für Aufstellung des Bauantrags, Planung etc. können rund 3 Monate gerechnet werden (Ende Mai), Bearbeitungszeit des Bauantrags liegt bei etwa 8 Wochen. Erteilung der Baugenehmigung Juli 2017.

Baubeginn

Ist somit letztlich abhängig vom dargestellten Planungs- und Baugenehmigungsverfahren und kann auf beiden Flächen für Juli / August 2017 anvisiert werden.

Bauzeit

9 Monate. Da aufgrund der knappen Zeitschiene keine besondere Rücksicht auf Interessen Dritter genommen werden kann, wird der Schulbetrieb sicherlich beeinträchtigt werden (s.u.).

Beeinträchtigung Schulbetrieb / Anwohner durch Bau

Bei Option 6 ist die Zufahrt für Baufahrzeuge über den aktuellen Lehrerparkplatz nicht zu gewährleisten, da diese Zuwegung als Flucht- und Rettungsweg des 1. Obergeschosses der Grundschule dient. Die vorhandene Fluchttreppe schränkt hier die Zufahrtsmöglichkeit um ca. 1,5 m ein, was eine Nutzung als Verkehrsweg (PKW/ LKW) generell ausschließt.

Bei einer Zuwegung über den Schulhof müsste dieser über einen langen Zeitraum (s.o.) abgetrennt werden. Aufgrund der Platzbeschaffenheit (Bauminseln/ Reparaturstellen) ist der Schulhof für Baustellenverkehr nicht wirklich geeignet. Die Zuwegung OGS/ Turnhalle zu Schulkomplex würde durchtrennt. Das wird von Seiten der Verwaltung für den langen Zeitraum der Bauausführung als nicht durchführbar bewertet.

Eine mögliche Zuwegung müsste demnach über das zu erwerbende Nachbargrundstück oder über die Anwohnerstraße mit Aufbruch des Bahndamms realisiert werden.

Unannehmlichkeiten entstehen durch den Baustellenverkehr auch am Sportplatz/ Option 5. Entsprechende Vorkehrungen zur Verkehrssicherheit müssen auch an dieser Stelle getroffen werden (z.B. Gehweg). Aufgrund der Platzsituation und des bereits vorhandenen Parkplatzes, ist die Situation aber deutlich entschärfter als auf dem Schulhof.

Parkplatz

Parkplatz auf der Fläche am Sportplatz gegeben. Parkplatz auf der Fläche hinter der Schule baurechtlich ohne Aufbruch des Bahndamms nicht möglich.

Der Lehrerparkplatz ist aufgrund des konischen Zuschnitts nicht für die Wechselfrequenz einer Hol- und Bringsituation einer Kindertagesstätte geeignet. Daher müsste Parkfläche auf der Grünfläche/ Außenfläche OGS angelegt werden. Dadurch müssten Eltern und Kinder bei jeder Witterung einen Fußweg von ca. 400 Metern (hin und zurück) bewältigen. Um dies zu vermeiden, müsste das Grundstück neben der Sporthalle erworben werden (siehe Kosten). Dadurch würde sich die Fußwegsituation zwar mindern (ungefähr um die Hälfte), ist aber aus Sicht des Jugendamtes weiterhin als nicht zumutbar zu bewerten und stellt eine enorme Benachteiligung gegenüber anderen Kita-Standorten dar.

Kosten

(Wichtig: Die Ermittlung der geschätzten Kosten ist aufgrund der Kürze der Zeit, als Zusammenstellung von Erfahrungswerten zu betrachten)

Die reinen Gebäudekosten sind an beiden Standorten in gleicher Höhe zu erwarten. Zu den Gründungskosten ist abzuwarten, welche gründungstechnischen Maßnahmen die Baugrunduntersuchungen fordern. Bei der Option 6 sollte in Betracht gezogen werden, dass aufgrund der Höhenverhältnisse evtl. eine Aufschüttung notwendig werden könnte. Ob bei der Option 6 noch zusätzliche Gründungskosten anfallen, ist nicht auszuschließen.

Für die Anlage des Parkplatzes (ca. 80.000,-€), den notwendigen Erwerb von zusätzlichen Grundstücken (ca. 40.000,- €), der Schaffung von Zuwegungen (ca. 20.000,-€), dem Beseitigen des alten Baumbestandes und der Anlage einer Baustellenzufahrt (ca.10.000,- €) wird bei der Option 6 (geschätzt) eine zusätzliche Summe von rund **150.000,- €** benötigt. (Eventuelle Gründungskosten sind hier noch nicht kalkuliert)

Dem stehen bei Option 5 Planungskosten (ca. 15.000,- €), die Herstellung eines Gehwegs (ca. 10.000,- €) und die zugesagte Aufwertung des Sportplatzes hinter der Schule (ca. 25.000,- €) Gesamtkosten in Höhe von ca. **50.000,- €** gegenüber

In der Verrechnung der geschätzten Kosten ist bei einer Errichtung der Kindertagesstätte an der Schule demnach mit mind. **100.000,- €** an Mehrkosten zu rechnen.

Esser