

## Der Bürgermeister

## Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Kultur, Soziales und Gleichstellungsfragen	08.05.2014	
Ausschuss für Stadtentwicklung	13.05.2014	
Stadtverordnetenversammlung	15.05.2014	

### Beratungsgegenstand

Baubeschluss für einen Hortneubau am Standort Heuweg

### Sachverhalt:

#### Notwendigkeit der Maßnahme und bisherige Planung

Zur Deckung des erhöhten Betreuungsbedarfs im Hortbereich für die Gerhard-Goßmann-Grundschule in Fürstenwalde Süd hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.09.2013 einstimmig beschlossen: „Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung mit der Errichtung eines Erweiterungsbaus für 90 Hortplätze für die Kita „Wirbelwind“ am Standort Heuweg/Gerhard-Goßmann-Grundschule. Hierfür sind die notwendigen Grundlagen zu ermitteln und eine Vorplanung (Planungsphase 1 und 2 HOAI) vorzulegen.“

Daraufhin hat die Stadt den Architekten Dr. Töpfer, der bereits den Rahmenplan für die Ketschendorfer Feldmark erarbeitet hatte, beauftragt, beide Standortvarianten zu untersuchen. Seine Ergebnisse wurden am 15.10.2013 im Stadtentwicklungsausschuss und am 17.10.2013 im Ausschuss für Kultur, Soziales und Gleichstellungsfragen vorgestellt. Nach ausführlicher Diskussion stimmten im Stadtentwicklungsausschuss 9 Stadtverordnete für den Standort Heuweg und 2 für den Standort Gerhard-Goßmann-Grundschule, im Ausschuss für Kultur, Soziales und Gleichstellungsfragen 8 Stadtverordnete für den Standort Heuweg und 2 für den Standort Gerhard-Goßmann-Grundschule bei 1 Enthaltung.

Am 07.11.2013 beschloss dann die Stadtverordnetenversammlung mit 23 Ja-Stimmen und 8-Nein-Stimmen bei einer Enthaltung, den Horterweiterungsbau mit 90 Plätzen am Standort Heuweg zu realisieren und für diesen Standort den Bebauungsplan Nr. 88 „Kita-Standort Heuweg“ aufzustellen.

Auf der Grundlage der Beschlüsse vom 26.09. und 07.11.2013 hat die Stadt nach einem Auswahlverfahren unter vier Architekturbüros das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Seidel aus Neuenhagen bei Berlin am 29.01.2014 beauftragt, die Grundlagen für den Hortneubau am Standort Heuweg auf dem Grundstück der Kita „Wirbelwind“ zu erarbeiten. Vor der Auftragserteilung wurde der Stadtentwicklungsausschuss am 21.01.2014 informiert.

In einer gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Ausschusses für Kultur, Soziales und Gleichstellungsfragen am 18.02.2014 hat Herr Dr. Seidel die Ergebnisse der Grundlagenermittlung vorgetragen. Nach Vorstellung und ausführlicher Diskussion haben die Mitglieder beider Ausschüsse der monolithischen („klassischen“) Bauweise mit 22 Stimmen zugestimmt und eine Fertigteilbauweise mit 21 Stimmen abgelehnt.

Außerdem wurden am 24.02. die Erzieherinnen im Hort „Wirbelwind“ und am 27.02. interessierte Eltern in einer öffentlichen Veranstaltung im Alten Rathaus informiert. Dabei waren in den Diskussionen hinsichtlich der zu errichtenden Ausführungsvariante, Bauweise und Vergabeart die gleichen Tendenzen erkennbar wie in der Ausschusssitzung am 18.02.2014.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.03.2014 einstimmig beschlossen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Stadtverwaltung,

1. die weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 3 bis 8 nach HOAI zu beauftragen,
2. den Hortneubau auf der Grundlage der Grundrissvariante 2 und
3. in Massivbauweise zu errichten,
4. die Bauleistungen einzeln auszuschreiben und zu vergeben.“

Dementsprechend beauftragte die Stadt das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Seidel am 21.03.2014 mit den weiteren Leistungsphasen und mit der Vorlage der Ergebnisse zu den Leistungsphasen 3 und 4 bis zum Baubeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 15.05.2014.

### **Beschreibung der Maßnahme**

Auf dem Grundstück der Kita „Wirbelwind“ am Heuweg soll nordöstlich des vorhandenen Gebäudes ein separat stehendes eingeschossiges Gebäude als Hort für 90 Kinder mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Die Gliederung des Gebäudes orientiert sich an der Umsetzung des Konzeptes der gruppenoffenen Arbeit und weist eine räumliche Dreigliederung mit jeweils vier Räumen für differenzierte Spiel-, Beschäftigungs- und Lernangebote aus. Zwei dieser Räume sind speziell als Bewegungsraum mit ca. 58 m<sup>2</sup> und als Experimentierraum ausgelegt. Diesen drei Bereichen zugeordnet sind jeweils gesonderte Sanitär- und Garderobenräume. Geplant sind weiterhin ein großer Speise- und zugleich Hausaufgabenraum mit 60 Plätzen sowie eine Ausgabeküche, Sanitärräume für Personal und ein Personal- und Besprechungsraum.

Alle Gruppen- und Gruppennebenräume erhalten einen direkten Ausgang ins Freie.

Da durch den Neubau vorhandene Freiflächen verloren gehen, wird das Kita-Grundstück auf städtischer Fläche nach Osten erweitert.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin vom Heuweg und von der Bahnhofstraße. Auf der städtischen Brachfläche zwischen Bahnhofstraße und Kita-Grundstück soll zusammen mit einer Zufahrt eine Stellplatzanlage mit den erforderlichen Stellplätzen gebaut werden. Dimension und Entwurf hierfür sind noch abzustimmen und nicht Gegenstand des Baubeschlusses.

### **Ausführungszeit**

Die Realisierung soll ab September 2014 bis April 2015 erfolgen.

### **Finanzierung**

Die Baukosten betragen gemäß der Kostenschätzung des Planungsbüros vom 14.02.2014 ca. 1,96 Mio €. Die Kosten sind im Haushaltsplan 2014 unter der Maßnahmen-Nr. 3 50 KS10 01 001 eingestellt.

Zur Deckung der Auszahlung wurde am 17.2.14 ein Antrag auf Bedarfszuweisung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds § 16 FAG gestellt. Über den Antrag wurde bisher nicht entschieden, da das Innenministerium laut mündlicher Aussage vom 12.5.14 noch die Ergebnisse der letzten drei Jahresabschlüsse der Stadt (2011, 2012, 2013) abwarten will. Sollte danach dem Antrag nicht entsprochen werden muss die SVV im Rahmen eines Nachtragshaushaltes über alternative Finanzierungsformen entscheiden. Als kurzfristig umzusetzende Maßnahmen kommen hier in Frage:

1. Die Veräußerung von Vermögen ( z. B. Aktien)
2. Die Aufnahme eines Investitionskredites (sollte dann möglich sein, wenn der Haushalt der Stadt vom Innenministerium als nicht notleidend eingeschätzt wird).

Anhand des beiliegenden Bauablaufplanes ist zu ersehen, dass im Jahre 2014 maximal der Rohbau erstellt wird und zu finanzieren sein wird. Die Rohbaukosten betragen durchschnittlich 40 % der reinen Baukosten. Es ist also davon auszugehen, dass 2014 max. 800 T€ zu finanzieren sind. Die übrigen Auszahlungen werden dann Bestandteil des Haushaltes 2015.

Etwas aufwendiger wäre

3. Ein modifiziertes PPP Modell. Hierfür bringt die Stadt das komplette Grundstück einschließlich des vorhandenen Gebäudes zu 80 % als Einlage in die Wowi GmbH ein. 20 % des Grundstückswertes fließen als Kaufpreis und sind Grunderwerbssteuerpflichtig. Die Wowi nimmt am Kreditmarkt die komplette Bausumme als Darlehen auf. Als Sicherheit dient ein zwanzigjähriger unkündbarer Mietvertrag der Stadt für die ganze Immobilie. Der Mietzins sichert Zins und Tilgung.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführung des Bauvorhabens „Hortneubau am Standort Heuweg“ wird entsprechend der vorliegenden Planung beschlossen.

Im Auftrag  
Christfried Tschepe  
stellv. Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

**Anlagen:**

Lageplan  
Grundriss  
Ansichten  
Schnitte  
Baubeschreibung  
Kostenschätzung  
Bauablaufplan