

**Bitte beachten Sie, dass der ursprüngliche Beschlussvorschlag in den Vorlagen im Beratungsgang nicht verändert wird. Abweichende Beschlüsse der befassenen Gremien können Sie den Anlagen, Niederschriften oder den Beschlussauszügen im Gremienportal entnehmen.**



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-116/2022</b>	
Fachbereich:	60 FB Stadtentwicklung und Bauwesen
Fachdienst:	60.3 FD Hochbau
Sachbearbeiter/in:	Christine Brauneis
Datum:	13.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	16.05.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	02.06.2022	beschließend

**Betreff:**

Kita Heldenbergen; Gebäudeaufstockung für preisgünstigen Wohnungsbau

**Beschlussvorschlag:**

Es erfolgt eine Umplanung des Neubaus der KiTa Heldenbergen für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Das Architekturbüro CNK wird mit der Erstellung eines Konzeptes auf Stundenbasis beauftragt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zusätzliche Mittel werden im Haushalt 2023/2024 angemeldet.

**Sachdarstellung:**

Die Stadt beabsichtigt die Errichtung einer 5-gruppigen KiTa in Heldenbergen. Das Büro CNK Planungsgesellschaft mbH wurde mit der Planung beauftragt. Die KiTa wird als eingeschossiges Gebäude in massiver Bauweise in unmittelbarer Nähe zur Kita Allee Mitte geplant. Eine Zusage zur Förderung über das auslaufende Landesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuung“ 2020 – 2024 in Höhe von 1,5 Millionen liegt vor. Es wurde bereits mit den archäologischen Voruntersuchungen des Baugrundes begonnen. Die Fertigstellung muss aufgrund der Förderrichtlinien bis 30.06.2024 erfolgen.

Aufgrund des aktuell in Beratung befindlichen Antrages bei jedem Erweiterungs- bzw. Neubauprojekt die Umsetzbarkeit der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum zu prüfen, wurde nun von der Verwaltung geprüft, ob eine Gebäudeaufstockung für preisgünstigen Wohnungsbau möglich und unter Sicherstellung der Fördermittel umsetzbar ist.

Von Seiten der Förderstelle Frau Beßler /Jugendamt des MKK kam nach ihrer Rücksprache mit dem RP Kassel nun am 12.05.2022 die offizielle Rückmeldung, dass eine geplante Erweiterung der Baumaßnahme um ein Obergeschoss mit Wohnräumen förderunschädlich möglich wäre, wenn die Kita wie geplant umgesetzt wird.

Somit ist hier die Umsetzung einer erdgeschossigen KiTa mit Obergeschoss mit Wohnungen möglich. Die Mehrkosten für den Wohnungsbau können zunächst über die Investition 917-112-8 "Städtisch geförderter Wohnraum" gedeckt werden. Zusätzliche Mittel müssen im Haushalt 2023/2024 angemeldet werden. Die Verwaltung schlägt eine Umsetzung von preisgünstigem

Wohnungsbau mit Förderung durch das Förderprogramm "Preisgünstiger Wohnungsbau im Main-Kinzig-Kreis" vor.

Eine Umplanung der Kita mit integriertem Wohnungsbau würde bedeuten, dass eine umfassende Umplanung erfolgen muss. Ein schlüssiges Architekturkonzept, das den von der Förderstelle genehmigte Grundriss der KiTa aufrechterhält, muss entwickelt werden. KiTa- und Wohnnutzung müssen autark voneinander möglich sein. Ein separaterer Treppenaufgang ist zu schaffen. Die Statik und die Anschlüsse müssen auf die darüber liegenden Wohnungen angepasst werden. Daraus resultiert sich folgendes.

Die Architektenleistung LP 1-5 sowie die Fachplanung muss komplett überarbeitet werden. Ein neuer Bauantrag ist zu stellen. Der Förderantrag ist anzupassen. Es wird im Bereich der Planung Mehrkosten aufgrund von Auftragsanpassungen geben. Ausreichend Stellplätze müssen geschaffen werden.

Gemäß Aussage von CNK am 13.05.2022 ist eine Fertigstellung bis zum 30.06.2024 zu realisieren, so dass die Bedingungen des Förderbescheides eingehalten werden können: "Es muss zu der Umplanung eine sehr schnelle Entscheidung fallen, da ein komplett neuer Bauantrag erforderlich ist, in den die bisherige Kita Planung übernommen wird. Es ist zu prüfen, wie die Fertigstellung der Kita von der Fertigstellung des Gesamtprojekts abzukoppeln ist. U.a kann der Ausbau des Wohngeschosses nach Inbetriebnahme erfolgen. Insgesamt muss die Neuplanung sehr zügig vorangetrieben werden. Nicht vorher zu sagen ist die Entwicklung der momentane Material- und Lieferprobleme." (Aussage CNK)

Wegen der akuten zugespitzten Lage am Bau, gab es bei der Förderung in Eichen bereits eine Fristverlängerung über die Förderstelle.

Aufgrund der erst jetzt vorliegenden Stellungnahme der Förderstelle war eine Beratung im SIK am 09.05.2022 nicht möglich. Die Verwaltung schlägt vor, dass das Architekturbüro CNK ein planerisches Konzept erarbeitet, und zusammen mit einem Angebot zur Auftragsanpassung zur Beratung im nächsten SIK und anschließender Beschlussfassung im STVV vorlegt.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Gebäudeaufstockung des Neubaus der KiTa Heldenbergen für Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum.

**Freigabe:**

gez. Andreas Bär  
Dezernatsleiter/in

gez. Bernd Dassinger  
FB-Leiter/in

gez. Christine Brauneis  
FD-Leiter/in / Sachbearbeiter/in

**Anlage(n):**

1. Auszug TOP 21. VL-116\_2022 Magistrat 16.05.2022 (nö)