

Bautechnik

Sachbearbeiterin: Frau Victoria Navarro-Meco

Beschlussvorlage

Abt. 6/0281/2022

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.11.2022	öffentlich

Kreuzeckstraße 21; Errichtung eines neuen Familien- und Seniorenzentrums mit Großtagespflege für Kinder und Wohnungen**Anlagen:**

01. Konzept für ein Familien- und Seniorenzentrum
02. Vorgaben für Flächen eines Familien- und Seniorenzentrums
03. Lageplan Bestand
04. Konzeptstudie Erdgeschoss
05. Konzeptstudie 1. Obergeschoss
06. Konzeptstudie 2. Obergeschoss
07. Konzeptstudie Dachgeschoss
08. Konzeptstudie Kellergeschoss mit Tiefgarage
09. Flächenberechnung
10. Vermerk der Abt. Bauverwaltung zu Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

- Auf dem Grundstück der Kreuzeckstraße 21 soll das bestehende Gebäude abgebrochen und ein Familien- und Seniorenzentrum mit den in der ANLAGE 2 beschriebenen Aufgaben und Flächen geplant und neu errichtet werden.
- In dem Gebäude würden zusätzlich eine Großtagespflege mit zwei Betreuungsgruppen und verschiedene Wohneinheiten vorgesehen werden. Vorstellbar wären bis zu sieben Wohnungen mit Grundflächen zwischen 30 m² und 80 m².
- Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich.
- Die Kosten für die Errichtung des Gebäudes werden derzeit auf 3.700.000 € geschätzt. Die erforderlichen Mittel sind in nächsten Haushalten vorzusehen. Auf Grund der derzeitigen Preisentwicklung auf dem Bau ist jedoch von einer erheblichen Preissteigerung bis zum Beginn der Umsetzung der Maßnahme auszugehen. Bei einer Preissteigerung von 15 % ist von Baukosten in Höhe von 4.255.000 € auszugehen.
- Baurechtlich wird auf Grund der Nutzungserhöhung voraussichtlich die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
- Die Verwaltung wird beauftragt die nächsten Schritte für die Umsetzung des Bauvorhabens einzuleiten.

Begründung:

In der Sitzung des Sozialausschusses am 22.06.2021 wurde die Verwaltung beauftragt nach Räumlichkeiten für den Aufbau eines Familien- und Seniorenzentrum zu suchen.

Auf Grund der zentralen Lage in Großhesselohe, der Größe und den Zuschnitt der Kreuzeckstr. 21, ist diese Grundstück aus Sicht der Verwaltung für die Errichtung eines Familien- und Seniorenzentrum sehr geeignet. Die Notwendigkeit zur Schaffung einer derartigen Einrichtung und die Funktionsweise können den ANLAGEN 1 und 2 entnommen werden.

Da im Bereich von Großhesselohe derzeit kein Angebot für eine Kleinkindbetreuung für Kinder unter drei Jahren besteht, soll hier auch eine Ganztagespflege mit zwei Gruppen geschaffen werden.

Durch die Unterbringung verschiedener generationsübergreifender Einrichtungen in einem Gebäude, können Synergien durch die gemeinsame Nutzung von Räumen oder gemeinsame Veranstaltungen von Kindern und Senioren geschaffen werden.

Auf Grundlage der benötigten Flächen wurde von der Verwaltung ein Musterkörper entwickelt. Das geplante Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage sowie drei Geschossen (einschl. Dachgeschoss).

Die Großtagespflege befindet sich im Erdgeschoss und besteht aus zwei Betreuungsgruppen mit jeweils bis zu zehn Kinder pro Gruppe unter drei Jahren. Die Koordination und der Betrieb werden durch externe Partner erfolgen.

Das Seniorenzentrum im 1. OG, verteilt sich auf zwei Aufenthaltsräume mit Küche, Büro, Besprechungsraum und einem barrierefreien WC.

Des Weiteren ist die Errichtung von verschiedenen Wohnungen für z.B. Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Einrichtung vorgesehen. Derzeit sind dies im 2. OG drei Vierzimmerwohnungen und im Dachgeschoss vier Drei- und Zweizimmerwohnungen.

In Kellergeschoss ist die Unterbringung von 13 Parkplätzen sowie den erforderlichen Kellerräumen für Großtagespflege, Seniorenzentrum und Wohnungen vorgesehen.

Denkbar wäre es, folgende Möglichkeiten in die Baumaßnahme zu integrieren:

- Verlegung der Zuwegung Richtung Bahnsteig an die südliche Grundstücksgrenze, dies würde eine direkte Verbindung zwischen Familienzentrum und Spielplatz ermöglichen.
- Verbesserung und Erweiterung der Fahrradständer westlich der Grundstücksgrenze.
- Errichtung einer öffentlichen behindertengerechten WC Anlage für Bahnfahrer. Diese Maßnahme wäre bis zu 50 % , maximal 90.000 € förderfähig.

Die voraussichtlichen Errichtungskosten der Maßnahme betragen:

Kostenschätzung Gebäude Neubau laut BKI 02/2022:

• KG 200 Errichten und Erschließen	40.000 €
• KG 300+400 Baukosten	2.600.000 €
• KG 500 Außenanlagen	120.000 €
•	
• KG 700 Baunebenkosten	810.000 €
• Fernwärmeanschluss	
30.000 €	
• Abbruch des bestehenden Hauses	50.000 €
• Unvorhergesehene Maßnahmen	50.000 €
Gesamtkosten (Bruttobetrag)	3.700.000 €

Es ist geplant, dass die Planung und die Architektensuche in die Zeitperiode 2023-2024 erfolgt und 2025 mit der Errichtung des Zentrums begonnen wird.

Die Preise sind berechnet mit den BKI-Baukostendaten vom Mai 2022. Aufgrund der teilweise eskalierenden Material- und Baupreis Entwicklung wird empfohlen, das Budget mit einer Sicherheit von ca. 15% einzuplanen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin