



## Beschlussvorlage

BV0010/2017

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur		14.03.2017
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		16.03.2017
Hauptausschuss		22.03.2017
Stadtverordnetenversammlung		29.03.2017

**Einreicher: Bürgermeister**  
vorgelegt von: **Fachdienst III/1 Kindertagesbetreuung**

**Betreff: Projektbeschluss für die Sanierung und den Ausbau des JFZ "Konradsberg" zum Gemeinschaftszentrum "Ideen-Stellwerk"**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Gebäudekomplex JFZ „Konradsberg“ wird saniert und zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ umgebaut.
2. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend Kostenberechnung auf 2.857.000 € (inkl. Kosten für Bestandserfassung in Höhe von 24.490,20 €, jedoch ohne KG 600 für Ausstattungen und Einrichtungen).
3. Grundlage für die Beantragung der Baugenehmigung und die Ausschreibung sind die Zeichnungen (Anlage 1 bis 5), die Kostenzusammenstellung (Anlage 6) sowie der Ablaufplan (Anlage 7).
4. Die Bauantragsunterlagen sind durch die Verwaltung beim Landkreis Oberhavel eingereicht worden. Die Ausschreibung und Vergabe erfolgt nach Bestätigung des Projektbeschlusses.
5. Die Stadtverordnetenversammlung ermächtigt die Verwaltung, die notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Gremien durchzuführen (§7 Abs. 2e der Hauptsatzung). Diese Ermächtigung gilt nur soweit die Ausgaben durch Einnahmen aus Fördermitteln oder bestehende Haushaltsermächtigungen abgesichert sind.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe sowie nach Abschluss der Baumaßnahme über die Projektabrechnung durch eine Mitteilungsvorlage zu informieren.
7. Wesentliche Abweichungen von der Planung (Anlage 1 bis 7) und in der Finanzierung sind der Stadtverordnetenversammlung während der Laufzeit des Projektes anzuzeigen.

## **Begründung:**

### **I. Sachverhalt**

#### **1. Allgemeine Vorbemerkungen**

Das seit 1993 existierende Jugendförder- und Freizeitzentrum „Conny Island“ soll sich durch die bauliche Instandsetzung und die konzeptionelle Erweiterung zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ entwickeln (siehe Anlage 8 Konzeptpapier Ideen-Stellwerk). Neben den notwendigen Sanierungsmaßnahmen, die die bauliche Substanz sichern und aufwerten, trägt die inhaltliche Weiterentwicklung dazu bei, dass das Gesamtareal von einer breiteren Besucherschaft genutzt werden kann. Die durch die einzelnen Häuser vorhandene Objektstruktur soll dabei weitestgehend erhalten bleiben und durch die geplanten Umbauten in den jeweiligen Nutzungsbereichen sowohl für die Betreiber als auch für die Besucher verbesserte Rahmenbedingungen schaffen.

Bevor die ersten Pläne für den Entwurf der Umgestaltung bzw. Sanierung des Jugendförder- und Freizeitzentrum zum Gemeinschaftszentrum „Ideen-Stellwerk“ angefertigt wurden, sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der offenen Jugendarbeit und der Begegnungswerkstatt 39 bezüglich ihrer Vorstellungen zur Umgestaltung befragt worden. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wurden erste Pläne der Räume und der Außenanlagen den Kindern und Jugendlichen, die wöchentlich den Jugendclub besuchen, vorgestellt und mit ihnen diskutiert. Alle umsetzbaren Änderungswünsche wurden in diese Planung übernommen. Mit der Beauftragung des Generalplaners fanden weitere Abstimmungstermine statt. Somit sind die der Beschlussvorlage beiliegenden Planungen mit den Fachkräften der Jugendarbeit, der Begegnungswerkstatt und den Nutzerinnen und Nutzern abgestimmt.

Durch den Bund und das Land werden auf der Grundlage der städtebaulichen Zielplanung (BV0133/2016) und dem bestätigten Umsetzungsplan vom 21.11.2016 finanzielle Mittel aus dem Förderprogramm „Aktive Stadtzentren II“ für die Sanierung und den Umbau des Gebäudekomplexes in der Parkstraße 39 in Hennigsdorf (JFFZ) in Verbindung mit der Umgestaltung zu einem Gemeinschaftszentrum zur Verfügung gestellt. Dem Fördermittelantrag lagen Gesamtkosten für die Maßnahme in Höhe von 2.682.000 € zu Grunde, von denen im ersten Zuwendungsbescheid vom 10.11.2016 vorerst 1.462.500 € berücksichtigt wurden. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „ASZ II“ können jährlich weitere Antragstellungen und Bewilligungen erfolgen.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden baufachlichen Prüfung durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) ist in diesem ersten Zuwendungsbescheid eine Zuwendung in Höhe von 975.000 € der zuwendungsfähigen Ausgaben ausgewiesen. Dies entspricht einer Förderung von 2/3 der Gesamtkosten durch Bund und Land.

Am 20.10.2016 wurde ein zweiter Fördermittelantrag in Höhe von insgesamt 870.000 € Bund-/Landmittel gestellt. Mit Fortschreibung der Planung erhöhten sich die geschätzten Kosten, so dass dem vorliegenden Projekt Gesamtkosten in Höhe von 2.857.000 € statt der in den Fördermittelanträgen ausgewiesenen 2.682.000 € zugrunde liegen.

Der BLB wurden am 10. Februar 2017 die notwendigen Unterlagen (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276) zur baufachlichen Prüfung übergeben. Da sich die Unterlagen noch in der Prüfung befinden, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass alle ausgewiesenen Kosten durch die BLB als zuwendungsfähig eingeordnet bzw. in voller Höhe anerkannt werden. Nicht förderfähig sind insbesondere nutzungsspezifische Kosten.

Weiterhin ist in der zu beachtenden Städtebauförderrichtlinie 2015 (StBauFR 2015) Anlage 1 unter Pkt. B 3.1 (Erneuerung von Gebäuden) angegeben, dass:  
*„Ein pauschaler Abzug von mindestens 10 Prozent für unterlassene Instandsetzung im (reduzierten) Kostenerstattungsbeitrag zu berücksichtigen ist, sofern keine frühzeitige,*

*angemessene und zumutbare Instandhaltung erfolgte und nachgewiesen wird, obwohl diese möglich war. Unerheblich ist dabei, seit wann die aktuellen Eigentumsrechte an dem Gebäude bestehen.“*

Durch die Verwaltung wurde mit Schreiben vom 17.02.2017 an die BLB der Antrag gestellt, den benannten „pauschalen Abzug in Höhe von mind. 10%“ nicht anzusetzen. In chronologischer Form wurden durchgeführte Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren aufgeführt und inkl. der dazugehörigen Rechnungsbelege mit dem Antrag eingereicht.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich durch die höheren Gesamtkosten, nicht förderfähige Kosten und durch Abzüge für unterlassene Instandsetzungen der Eigenanteil der Stadt Hennigsdorf auf über 1/3 Anteil der geplanten Gesamtkosten erhöhen wird.

## **2. Arbeitsstand**

Auf der Grundlage des im 3. Quartal 2016 durchgeführten Vergabeverfahrens für die geplante Beauftragung der Planungs- und Bauüberwachungsleistungen (Leistungsphase 2-8 HOAI), welches im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb entsprechend §§ 17 und 14 VgV 2016 durchgeführt wurde, erfolgte mit der BV0131/2016 am 30.11.2016 die Beschlussfassung zur Auftragsvergabe an das Büro MW & Partner aus Hennigsdorf. Gemäß Veröffentlichung erfolgt die Beauftragung der Generalplanung in der 1. Phase für die Leistungsphasen 2-4 HOAI. Bis Stand: 28.02.2017 sind die vertraglich vereinbarte Erstellung und Auslieferung der Leistungsphase 2 und 3 erfolgt. Die erforderliche Genehmigungsplanung (L.-Ph. 4) ist aktuell in der Bearbeitung und befindet sich kurz vor der Fertigstellung.

### **Generalplanung**

MW & Partner Bauingenieure GmbH, Spandauer Allee 2-4, 16761 Hennigsdorf

Durch den Generalplaner sind folgende Fachplaner gebunden:

#### **TGA-Planung**

tetra ingenieure GmbH, Rosa-Luxemburg-Straße 30, 16816 Neuruppin

#### **Elektro-Planung**

e-plan-d, Havelkorso 143/145, 16515 Oranienburg

#### **Freianlagenplanung**

sinnes.werk, Clara-Schabbel-Straße 17, 16761 Hennigsdorf

Nach Zustimmung der Stadtverordneten zum Projektbeschluss sowie der finanziellen Absicherung der Maßnahme erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen Kosten (Kostenberechnung) die Beauftragung der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 8 (Bauleitung).

Folgende weitere Vergaben sind für die Umsetzung der Maßnahme bisher beauftragt worden:

#### **Vermessungsleistungen**

Fienke & Horst, Adolf-Dechert-Straße 4, 16515 Oranienburg

#### **Baugrunduntersuchung**

WILAB Straßenbau- und Baustoffprüfung, Coppistraße 10b, 16227 Eberswalde

## **3. Allgemeine Baubeschreibung**

Umbau und Sanierungsarbeiten sind in allen vier Gebäudebereichen (Haus 1-4) geplant und erstrecken sich hauptsächlich auf den Innenbereich und die Gebäudehülle. Bauliche Maßnahmen zur Erweiterung der Gebäude z.B. durch Anbauten sind nicht vorgesehen. Besonders umfangreiche Maßnahmen sind im Bereich der Freianlagen geplant.

### Die folgende allgemeine Baubeschreibung findet für alle vier Häuser Anwendung:

Neben den in den Zeichnungen (Anlage 1-5) zu entnehmenden räumlichen Umbaumaßnahmen sind überwiegend in allen vier Gebäuden die folgenden Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen geplant:

- Aufgrund der überwiegend ungedämmten Fussbodenkonstruktionen in den Häusern 1 - 3 müssen diese komplett aufgenommen und neu hergestellt werden.
- Die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung können erhalten bleiben und erfüllen mit den im Bereich der Gebäudehüllen weiteren geplanten Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes (Anbringen einer Fassadendämmung, Ergänzung der Dämmung im Dachboden) die Anforderungen der gültigen EnEV. Die Außen- und Terrassentüren werden (außer im Haus 4) u.a. aus Gründen der Barrierefreiheit durch neue wärmegeämmte Aluminiumtüren ersetzt.
- Die gesamte Elektroanlage inkl. Einspeisung und Verteilungen wird neu hergestellt. Bei der Beleuchtungsanlage erfolgt flächendeckend der Einsatz von energiesparenden LED-Leuchtmitteln, die in den Fluren und Sanitärbereichen durch Präsenzmelder gesteuert werden.
- Die Flucht- und Rettungswege werden mit Hinweisschildern mit einer batteriegestützten Notbeleuchtung ausgestattet.
- Neben dem Einbau von autarken Brandmelde- / Hausalarm- und Einbruchmeldeanlagen pro Haus ist die komplette Erneuerung der Anlage für die Daten- und Fernmeldetechnik geplant.
- Die technischen Anlagen für die Wärmeversorgung sowie die Trink- und Abwasserinstallation werden vollständig erneuert und somit auf einen modernen und energiewirtschaftlich aktuellen Stand gebracht. Dabei ist zu erwähnen, dass bisher nur im Keller vom Haus 4 eine für die Fernwärmeversorgung erforderliche HA-Station der Stadtwerke Hennigsdorf vorhanden ist. Lange und z.T. nicht ausreichend gedämmte Leitungswege führten somit in der Vergangenheit zu erheblichen Wärmeverlusten. Im Rahmen der Neuinstallation der Anlagen für die Wärmeversorgung erfolgt hier eine Neuausrichtung der gesamten Anlage. Die HA-Station im Haus 4 wird entsprechend der neuen Abnahmewerte ausgelegt. Eine zweite HA-Station wird im nördlichen Bereich vom Haus 2 in einem neu anzulegenden Technikraum installiert und sorgt somit für eine deutliche Optimierung der Leitungswege.
- In den Häusern 1-3 werden die Innentüren und die Bodenbeläge neu hergestellt sowie die erforderlichen Maler- und Reno-vierungsarbeiten durchgeführt.

Bei allen geplanten Umbauarbeiten in den Häusern 1 - 3 werden die Grundsätze der Barrierefreiheit in Bezug auf die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Räume berücksichtigt. Im Haus 1 und Haus 2 werden nach Abschluss der Maßnahme jeweils ein Behinderten-WC vorhanden sein.

### Ergänzende Baubeschreibung für Haus 1

In diesem Haus ist der Familien- und Gemeinschaftsbereich mit folgenden Nutzungsbereichen geplant:

- ein Empfangsbereich mit angeschlossenen Büroräumen
- ein Beratungsraum
- zwei Multifunktionsräumen die sich bei Bedarf verbinden lassen
- einer Gemeinschaftsküche,
- einer Selbsthilfereparaturwerkstatt
- einer Keramikwerkstatt
- sowie die notwendigen Sanitär- und Technikbereiche

Hier sind die umfangreichsten Umbauarbeiten geplant. Dies ist u.a. auch darauf zurückzuführen, dass hier die vorhandenen Sanitärbereiche im Gegensatz zu den anderen Häusern in einem sanierungsbedürftigen Zustand sind. Die Sanitärbereiche werden grundlegend neu angeordnet und ermöglichen dadurch eine optimalere Grundrissaufteilung.

### Ergänzende Baubeschreibung für Haus 2

In diesem Haus ist der Jugendbereich mit folgenden Nutzungsbereichen geplant:

- einem Multifunktionsraum mit Bühne
- einer Küche
- ein Cafébereich mit Tresen
- ein Beratungsbüro
- ein Jugendraum
- ein Medienraum
- ein Tischtennisraum
- zwei Büroräumen
- sowie die notwendigen Sanitär- und Technikbereiche

Die notwendigen Umbauarbeiten fallen hier im Gegensatz zum Haus 1 deutlich geringer aus. Überwiegend werden hier die unter dem Pkt. „allgemeine Baubeschreibung“ aufgeführten Maßnahmen ausgeführt.

### Ergänzende Baubeschreibung für Haus 3

Im Haus 3 sind der Studio- und Bandbereich mit folgenden Nutzungsbereichen geplant:

- vier Proberäumen für Bands
- ein Tanz- und Theaterraum
- ein Projektraum
- ein Aufnahmestudio
- ein Sanitärbereich

Die Proberäume für die Bands im rechten Bereich vom Haus 3 wurden im Jahr 2010 vollständig umgebaut und renoviert und müssen daher im Innenbereich nicht in die Maßnahme mit einbezogen werden. Im linken Bereich vom Haus 3, der gesondert zugänglich ist, sowie im Bereich der thermischen Gebäudehülle werden die unter dem Pkt. „allgemeine Baubeschreibung“ aufgeführten Maßnahmen ausgeführt.

### Ergänzende Baubeschreibung für Haus 4

Dieses Haus ist als Vereinshaus mit folgenden Nutzungsbereichen geplant:

- drei Büroräume für Hennigsdorfer Sportvereine
- eine Teeküche
- ein Sanitärbereich

Das kleinste und einzige unterkellerte Gebäude wird auch nach erfolgter Sanierung den Sportvereinen der Stadt als Bürofläche zur Verfügung stehen. Im Jahr 2014 wurden im Erdgeschoss bereits Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt. Im Keller sind umfangreiche Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich der haustechnischen Anlagen geplant. Der Außenzugang zum Keller und die dazugehörige Treppe werden komplett erneuert. Im Bereich der thermischen Gebäudehülle werden die unter dem Pkt. „allgemeine Baubeschreibung“ aufgeführten Maßnahmen ausgeführt.

### Ausstattung und Einrichtung

Bis auf den Bandbereich im Haus 3 sowie dem Vereinsbereich im Haus 4 sollen alle Bereiche neu ausgestattet werden. Die sich momentan in den Häusern befindlichen Einrichtungsgegenstände (Möbiliar, Bühnentechnik, Küchen, Werkstätten) können bis auf wenige Ausnahmen (PC Technik, Kicker, Spielekonsolen, Spiele) auf Grund ihres Alters und ihres schlechten Erhaltungszustandes

leider nicht weiter genutzt werden. Die dafür erforderlichen Kosten (KG 600) sind aktuell nicht Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Es wurden Kosten in Höhe von ca. 167.000 € für die Ausstattung und Möblierung ermittelt, die im Rahmen der Haushaltsplanung für die Jahre 2018 und 2019 berücksichtigt werden sollen.

### Baubeschreibung der Außenanlagen

Der überwiegende Anteil der vorhandenen befestigten Flächen und Einbauten wie z.B. Geländeeinfassungen und Stufenanlagen werden im Rahmen der Herrichtung des Geländes abgerissen und in die neue Freianlagenplanung mit einbezogen. Ebenfalls abgerissen werden soll die auf dem westlichen Grundstücksbereich vorhandene Lagerhalle.

Die Anbindung des Gemeinschaftszentrums an das öffentliche Straßennetz, die umgebenden öffentlichen Fuß- und Radwege, die Erschließung der Stellplatzanlage, sowie die Ver- und Entsorgung (Anlieferungen, Müllentsorgung) erfolgen nach wie vor von der Parkstraße aus. Westlich vom Haus 1 ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hennigsdorf eine Stellplatzanlage mit fünf PKW-Stellplätzen ausgewiesen, von denen ein Stellplatz als Parkstand für Rollstuhlfahrer geplant ist. In diesem Bereich ist neben der Müllstandsfläche weiterhin die Aufstellung einer Doppelgarage (5,05 x 5,50 m) als Lagerfläche geplant.

Die Fahrradständer (34 Stck.) werden parallel der Gebäudegiebel Haus 1 und Haus 2 angeordnet. Der Hauptzugang zum Gemeinschaftszentrum Haus 1 erfolgt über einen überdachten Gebäudeverbinder zwischen Haus 1 und 4. Der Hauptzugang zum Innenhof und somit zum Haus 2 und 3 erfolgt über den bereits jetzt vorhandenen zentralen Haupteingang. In diesem Bereich ist auch die Anordnung einer Infosäule mit digitaler Anzeigentafel sowie die Briefkastenanlage geplant. Die Infosäule als Outdoor-Steile dient als modernes, digitales Informationsinstrument. Hier kann über öffentliche Bekanntmachungen, Ankündigung von Veranstaltungen, Inhalten von Serviceangeboten, aktuelle Meldungen bis hin zur Angabe von Stadtgeschehen und Vereinsnachrichten informiert werden.

Alle wichtigen Wegeflächen zu den Gebäudeeingängen vom Haus 1 bis 3 sowie der überwiegende funktionsbezogene Teil der Freiflächen und die Stellplätze werden barrierefrei zugänglich und somit uneingeschränkt nutzbar sein. Das deutlich höher liegende Haus 3 wird für gehbehinderte Personen über die neu herzustellende westliche Zuwegung ohne Stufen erreichbar sein. Allerdings kann hier aufgrund der anstehenden Geländesituation (Hanglage, Gehölz- und angrenzender Baumbestand) die Regelungen zur Barrierefreiheit (max. Steigung 6%) nicht uneingeschränkt ermöglicht werden. Hier wird durch die Betreiber der Einrichtung abgesichert, dass gehbehinderte Besucher dieses Gebäude in Begleitung erreichen können. Explizit muss hier erwähnt werden, dass die erreichte Steigung von 12% gemäß DIN 18040-3 für topografische Lagen zur Überwindung von Höhenunterschieden in der Auslegung anerkannt werden, jedoch im Hinweis auf eine Begleitung. Im Rahmen der Beteiligung und weiteren Planung wird hier aktiv der Behindertenbeirat der Stadt Hennigsdorf mit einbezogen.

Neben den z.T. als Rampen geplanten befestigten Wegeflächen wird, um z.B. den höher liegenden Weg des Stadtparks zu erreichen, auch eine Treppenanlage in die Außenanlagenplanung integriert. Eine weitere Treppenanlage führt seitlich der Bühne vom Innenhof zum höher gelegenen Haus 3.

Alle Wege werden mit Rechteckbeton-Sickerpflaster (100x20x8 cm) ausgeführt, die Zugänge zu den Gebäuden mit repräsentativen Pflasterkreisen aus Granitstein hervorgehoben. Die Wege sollen durch die Errichtung einer Außenbeleuchtung auch zu einer dunklen Tageszeit sicher begangen werden können.

Im Innenhofbereich ist eine Multifunktions-Spielfläche als Soccercourt mit zweischichtigem Kunststoffbelag, einem Ballfangzaun (h=3,50m) und einer Bande auf der Gebäudeseite (h=1,20m) geplant. Der Soccercourt erhält zwei Midifußballtore (1,80 x 1,20 x 0,70 m) und zwei

Basketballanlagen (Streetball). Unabhängig von den sportlichen Möglichkeiten dient die Fläche dem Aufenthalt und der Bewegung und ist ganzjährig multifunktional nutzbar. Für die Errichtung der Multifunktions-Spielfläche muss eine der beiden im Innenhof vorhandene Kiefer gefällt werden. Ein aus Gehwegplatten bestehender zentraler Punkt im Innenhof entspricht dem großen Anliegen des Schachspielens im Freiraum. Hier wird die Funktion Befestigung mit der Funktion Spiel ohne Mehraufwand miteinander verknüpft. Im nördlichen Bereich des Innenhofs ist eine Bühne (Holzkonstruktion) mit einer Größe von 12 x 5 Metern (ca. 60m<sup>2</sup>) und einer Höhe von 0,45 m geplant. Die Bühne rückt mit ihrer Tiefe in die dahinterliegende Böschung hinein und erhält deshalb zur Abfangung der Böschung eine Mauer aus Winkelstützelementen. Eine Terrasse mit Betonplattenbelag ist am nördlichen Ende vom Haus 2 geplant und soll dort als Terrassenfläche für das Cafe im Jugendbereich dienen. Diese soll eine leichte Überdachung mit einer begrünten Drahtverspannung erhalten.

Weitere im Innenhof geplante Einbauten sind eine wegbegleitende „Wellenbank“ mit verschiedenen Sitzhöhen aus Betonelementen, die soll sowohl zum Sitzen als auch zum Befahren z.B. mit Skateboards genutzt werden kann. Sitzblöcke aus Beton in verschiedenen Längen, werden u.a. vor der Bühne im „Zuschauerraum“ sowie um die Feuerstelle aufgestellt. Zwei Hängematten mit Umschlagsicherung zum Chillen ergänzen die Ausstattung des Innenhofs und bekommen ihren Platz südlich der Bühne und bieten einen Blick in Richtung Bühne und Feuerstelle. Die Feuerstelle besteht aus einer Pflasterfläche mit tieferliegender Glutstelle. Auf der südlichen Rasenfläche entsteht eine Zaunanlage, die „Graffitizaun“ genannt wird, da sie temporär eine Möglichkeit zum Befestigen von Graffiti-Kunst, mittels Kunststoffbanner /-planen bietet.

Westlich vom Haus 1 und nördlich der Stellplatzanlage ist ein Bauspielplatz mit Möglichkeiten zum Bauen, Basteln und Gärtnern geplant. Hier sind Flächen aus Sand, Kies und Mulch vorgesehen. Natürliche Sitzelemente wie große Findlinge, Holzstubben oder Baumstämme bestimmen den Charakter der Fläche. Eine Schotterrasenfläche dient als Ablage- und Aufstellfläche für verschiedene Spiel- und Bauformen. Dieser Bauspielplatz wird mit einem Stabgitterzaun in Höhe von max. 1,00 m eingezäunt.

Ein Treffpunkt mit Sitzmöglichkeiten ist außerhalb des Bauspielplatzes in dem bereits bestehenden Versprung des Geländes (Böschungsabfangung) geplant. Der Sitzbereich dient als Informationspunkt und Aufenthaltsbereich zum Bauspielplatz. Er bindet durch ein unterfahrbares (rollstuhlgerechtes) Hochbeet die Nutzung des aktiven Gärtners mit ein.

Eine im Bereich des Mehrzweckraumes geplante überdachte Terrassenfläche sowie farbliche Markierungen auf dem angrenzenden Weg in Richtung des Bauspielplatzes sorgen für eine zusätzliche Belebung der westlichen Außenanlagenfläche.

Die in Großteilen nicht vorhandene bzw. sanierungsbedürftige Einfriedung der Gesamtanlage wird in den betreffenden Bereichen mit einem 1,60 m hohen Stabgitterzaun neu hergestellt. Der vorhandene Stabgitterzaun zur Straße westlich vom Haus 4 bleibt inkl. Zufahrtstor erhalten. Die zwischen dem Haus 1 und 2 zum Innenhof vorhandene Einfriedung wird nach historischem Vorbild wieder hergestellt. Dazu werden die Sockel und Pfosten in verschiedenen Höhen z.T. neu aufgemauert und die Zwischenbereiche mit Zaunfeldern aus Holz / Metall ausgefüllt.

Die Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung wird im überwiegenden Bereich durch ein neues, den gültigen Normen entsprechendes Leitungsnetz ersetzt.

Die Regenwasserableitung der befestigten Flächen erfolgt soweit entwässerungstechnisch möglich in die angrenzenden Grünflächen, entweder direkt oder indirekt über Entwässerungsrinnen. Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll sowohl über offene Ausläufe, als auch über Ableitungen in die angrenzenden Grünflächen (Mulden) bzw. Rigolenanlagen abgeleitet werden.

Die neue Bepflanzung erfolgt überwiegend mit heimischen Pflanzenarten entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes. Lediglich im Bereich gebäudenaher, repräsentativer

Intensivpflanzungen wird auf fremdländische Ziergehölze, Stauden und Gräser zurückgegriffen.

Wie bereits erwähnt ist die Aufstellung einer Fertigteildoppelgarage im Bereich der PKW-Stellflächenanlage geplant. Eine weitere Doppelgarage erhält ihren Standort östlich unmittelbar an das Haus 3 angrenzend und dient dort ebenfalls als Lager und Abstellraum für Kleinmaterial und mobile Ausstattungen.

#### 4. Betriebskostenvorschau

	neue Betriebskosten**	Vergleich Ø Kosten 2014-2016
<b>Strom</b>	8.466,88 €	5.218,18 €
<b>Wärmeenergie</b>	25.439,73 €	29.934,65 €
<b>Trinkwasser</b>	1.762,13 €	1.487,63 €
<b>Abwasser</b>	1.467,75 €	884,77 €
<b>Sonstige Bewirtschaftung*</b>	29.000,00 €	13.800,00 €
<b>Gesamtbetriebskosten / Jahr</b>	<b>66.136,49 €</b>	<b>51.289,23 €</b>

\* u.a. Unterhalts-, Grund-, Fenster- und Wäschereinigung, Entsorgungen, Reinigungs- und Hygieneartikel

\*\* es wurde angenommen, dass sich die Nutzungszeiten und –flächen sowie Nutzungsintensitäten deutlich erhöhen werden, die gesamten Aufwendungen für die Betriebskosten erhöhen sich dementsprechend

#### 5. Ablaufplan

Der geplante Bauablaufplan kann der Anlage 7 entnommen werden. Nach Erteilung der Baugenehmigung sollen umgehend die ersten Vergaben für die Häuser 2 und 3 für die Gewerke: Abbruch, Rohbau, Estrich, Innenputz, Trockenbau und Fassade durchgeführt werden, damit im Oktober 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Mit der Übergabe des erwarteten zweiten Zuwendungsbescheids Ende 2017, können dann die verbleibenden Vergaben für die Häuser 2 und 3 sowie die Vergaben für die Häuser 1 und 2 sowie die Freianlagen durchgeführt werden.

Die Mitarbeiter und Nutzer vom JFZ Konradsberg werden die Gebäude frühzeitig freiziehen und während der Bauzeit z.T. in Ausweichquartieren tätig sein. Ausgenommen davon sind die Nutzer im Haus 3 (Bandbereich) sowie im Haus 4 (Vereinsbereich). Die in diesen Bereichen u.a. notwendigen und geplanten Maßnahmen für den Einbau der Hausalarm- und Einbruchmeldeanlage erfolgen bei laufendem Betrieb und in enger terminlicher Abstimmung mit den Nutzern.

#### 6. Kosten / Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich entsprechend Kostenberechnung (Stand: 24.02.2017) auf 2.855.175,09 €. In diesen Kosten sind die Ausgaben für die Bestandserfassung und Bauzustandsanalyse in Höhe von 24.490,20 € enthalten. Die vom FD III/4 ermittelten Kosten für die Ausstattung und Einrichtung (KG 600) in Höhe von 167.000 € sind in den Gesamtkosten nicht berücksichtigt. In der Anlage 6 sind die Gesamtkosten nach Kostengruppen zusammengestellt.

Mit Fördermittelbescheid vom 10.11.2016 wurden für die Sanierung der Häuser 2 und 3 Zuwendungen durch Bund und Land in Höhe von 975.000 € bewilligt. Davon entfielen auf das Jahr 2016 bereits 85.000 €. Demgegenüber stehen geplante Ausgaben in 2016 in Höhe von 320.800 €. Mit Antrag vom 20.10.2016 wurden für das Projekt weitere Fördermittel für die Sanierung der Häuser 1 und 4 sowie der Außenanlagen in Höhe von 813.000,00 € beantragt, die in den Jahren 2017 bis 2021 zu Auszahlung kämen. Aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Sachverhalte kann die Zuwendung jedoch geringer als zwei Drittel, und damit der Eigenanteil der Stadt Hennigsdorf höher ausfallen.

Die Gesamtdarstellung der bewilligten und beantragten Fördermittel sowie der mit den Haushaltssatzungen 2016 und 2017 beschlossenen Investition stellt sich wie folgt dar:

Produktsachkonto/Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<u>Zuwendungsbescheid vom 11.10.2016</u>						
51101.6810000 Investitionszuweisungen vom Bund	42.500,00 €	112.500,00 €	137.500,00 €	125.000,00 €	70.000,00 €	
51101.681100 Investitionszuweisungen vom Land	42.500,00 €	112.500,00 €	137.500,00 €	125.000,00 €	70.000,00 €	
<u>Fördermittelantrag vom 20.10.2016</u>						
51101.681000 Investitionszuweisungen vom Bund		40.650,00 €	203.250,00 €	284.550,00 €	162.600,00 €	121.950,00 €
51101.681100 Investitionszuweisungen vom Land						
Gesamtzuwendungen	85.000,00 €	265.650,00 €	478.250,00 €	534.550,00 €	302.600,00 €	121.950,00 €
Geplante Gesamtinvestitionen	320.800,00 €	1.600.000,00 €	800.000,00 €			

## II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0131/2016 vom 30.11.2016 Beauftragung Generalplanung Leistungsphase 2-4 HOAI.

BV0133/2016 vom 07.12.2016 Beschluss über die Zielplanung und die Fördergebietskulisse für das Förderprogramm „Aktives Stadtzentrum II“ (ASZ II)

## III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung:  Zuschüsse (Z)  Investitionen (I)  
 Erträge (E)  Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2017	2018	2019	2020
Finanzhaushalt					
51101.6810000 Investitionszuweisungen vom Bund	Z	112.500,00 €	137.500,00 €	125.000,00 €	70.000,00 €
51101.681100 Investitionszuweisungen vom Land	Z	112.500,00 €	137.500,00 €	125.000,00 €	70.000,00 €
51101.785101 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	I	1.600.000,00 €	800.000,00 €		
Ergebnishaushalt					
	F-Art	2017	2018	2019	2020

Deckung:  planmäßig     überplanmäßig     außerplanmäßig

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mehreinzahlungen | <input type="checkbox"/> Mindereinzahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehrerträge      | <input type="checkbox"/> Mindererträge      |
| <input type="checkbox"/> Mehrauszahlungen | <input type="checkbox"/> Minderauszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehraufwendungen | <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen |

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss Haus 1
- Anlage 3: Grundriss Haus 2
- Anlage 4: Grundriss Haus 3
- Anlage 5: Grundriss Haus 4
- Anlage 6: Kostenzusammenstellung
- Anlage 7: Bauablaufplan
- Anlage 8: Konzept „Ideen-Stellwerk“

Hennigsdorf, 02.03.2017

---

Bürgermeister