

<b>Vorlage</b>		
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat IV Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Fachbereich Sport	Vorlage-Nr: Status: AZ: Datum: Verfasser:	E 26/0022/WP18 öffentlich  08.03.2021 FB 61, E 26/00, FB 45, FB 52
<b>Franzstraße Neubau KiTa und Turnhalle - Sachstand sowie Grundsatzbeschluss zur Vorzugsvariante und Prozessdesign</b>		
<b>Ziele:</b>	Klimarelevanz nicht eindeutig	
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
25.03.2021	Sportausschuss	Anhörung/Empfehlung
14.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
15.04.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
27.04.2021	Kinder- und Jugendausschuss	Anhörung/Empfehlung
09.06.2021	Hauptausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschläge:**

1. Der **Sportausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der „Variante 3“ (Abriss des Bestandes und Neubau einer 5-gruppigen KiTa und einer 1-Feld-Turnhalle) bis zur Leistungsphase 3 als Grundlage für einen nachfolgenden Baubeschluss nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen.  
Zur Erstellung der Entwurfsplanung wird ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Ratsantrag Nr. 611/17 gilt damit als behandelt.
2. Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der „Variante 3“ (Abriss des Bestandes und Neubau einer 5-gruppigen KiTa und einer 1-Feld-Turnhalle) bis zur Leistungsphase 3 als Grundlage für einen nachfolgenden Baubeschluss nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen.  
Zur Erstellung der Entwurfsplanung wird ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Ratsantrag Nr. 611/17 gilt damit als behandelt.
3. Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der „Variante 3“ (Abriss des Bestandes und Neubau einer 5-gruppigen KiTa und einer 1-Feld-Turnhalle) bis zur

Leistungsphase 3 als Grundlage für einen nachfolgenden Baubeschluss nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen.

Zur Erstellung der Entwurfsplanung wird ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Ratsantrag Nr. 611/17 gilt damit als behandelt.

4. Der **Kinder- und Jugendausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Hauptausschuss, die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der „Variante 3“ (Abriss des Bestandes und Neubau einer 5-gruppigen KiTa und einer 1-Feld-Turnhalle) bis zur Leistungsphase 3 als Grundlage für einen nachfolgenden Baubeschluss nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu beauftragen.

Zur Erstellung der Entwurfsplanung wird ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Ratsantrag Nr. 611/17 gilt damit als behandelt.

5. Der **Hauptausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung mit der Weiterverfolgung der „Variante 3“ (Abriss des Bestandes und Neubau einer 5-gruppigen KiTa und einer 1-Feld-Turnhalle) bis zur Leistungsphase 3 als Grundlage für einen nachfolgenden Baubeschluss nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung.

Zur Erstellung der Entwurfsplanung wird ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Ratsantrag Nr. 611/17 gilt damit als behandelt.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folgekost en (alt)	Folgekost en (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verslechterun g</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die finanziellen Auswirkungen sind noch nicht konkret bezifferbar.

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine      positiv      negativ      nicht eindeutig

			X
--	--	--	---

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

gering      mittel      groß      nicht ermittelbar

			X
--	--	--	---

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

keine      positiv      negativ      nicht eindeutig

			X
--	--	--	---

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig**
- überwiegend (50% - 99%)**
- teilweise (1% - 49 %)**
- nicht**
- nicht bekannt**

Die Relevanz für den Klimaschutz kann erst konkretisiert werden, wenn die Durchführungsvariante feststeht.

## Erläuterungen:

### Ausgangslage:

In dem an die Turnhalle der ehemaligen Katholischen Hauptschule an der Franzstraße angrenzenden Gebäudeteil sollte gemäß Bedarf FB 45 und Beschluss KJA (FB 45/0222/WP17) ein neuer KiTa-Standort entwickelt werden. Die angrenzende Fläche der Schule (grau) wurde einem Wettbewerb zur Errichtung von Wohnbebauung unterzogen und an einen Investor zur Weiterentwicklung veräußert.



Mit Vorlage vom 18.02.2020 wurde der VV darüber informiert, dass der bestehende Planungsauftrag zur Sanierung der alten Turnhalle (Maßnahme des Innenstadtkonzepts 2022 | Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von 1,3 Mio. Euro) und zur Errichtung einer 5-gruppigen KiTa im Bestand des alten Schulgebäudes Franzstraße nach den durch die Planung erweiterten Erkenntnissen über die Bausubstanz zu erheblichen Mehrleistungen und in der Folge zu unverhältnismäßig hohen Zusatzkosten führt, die wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten sind. Die Planungen wurden daher nicht weiterverfolgt.

In dieser Vorlage wurden verschiedene Handlungsoptionen und eine erweiterte Perspektive im Zusammenhang mit der seit Jahren anhaltenden Suche nach einem Standort für eine zweite Innenstadt-Turnhalle mit ersten Kostentendenzen aufgezeigt. Gemäß VV sollte u.a. geprüft werden, wie sich die Variante „Sanierung Turnhalle“ kombiniert mit „Neubau KiTa“ („so viel wie möglich“) auf die Kostendarstellung auswirkt.

Von 02/2020 bis 05/2020 erfolgten weitere Überlegungen zur Optimierung der Nutzung am Standort und der Vermeidung von „Übernutzung“ der Liegenschaft.

Zwischenzeitlich erging der fraktionsübergreifende Ratsantrag Nr. 611/17 „Neubau von Sporthallen und Kindertagesstätten Innenstadt / Franzstraße“ vom 21.04.2020, welcher durch den Rat in seiner Sitzung vom 06.05.2020 angenommen und im Planungsausschuss am 14.05.2020 zur Umsetzung durch die Verwaltung beschlossen wurde. Damit wurde die Verwaltung beauftragt, den Bestand auf der Liegenschaft (alte Turnhalle und Bestandsgebäude der ehemaligen Schule) zu räumen und im Neubau eine bis zu 8-gruppige KiTa und zwei nebeneinander liegende 1-Feld-Turnhallen unterirdisch zu errichten.

Dezernatsübergreifende Abstimmungsgespräche zur weiteren Optimierung bzw. zum weiteren Vorgehen erfolgten in 07/2020, in 09/2020 und in 12/2020.

#### **A. Hochbaufachliche Betrachtung:**

Zurzeit stehen drei Varianten im Vordergrund der gemeinsamen Betrachtung:

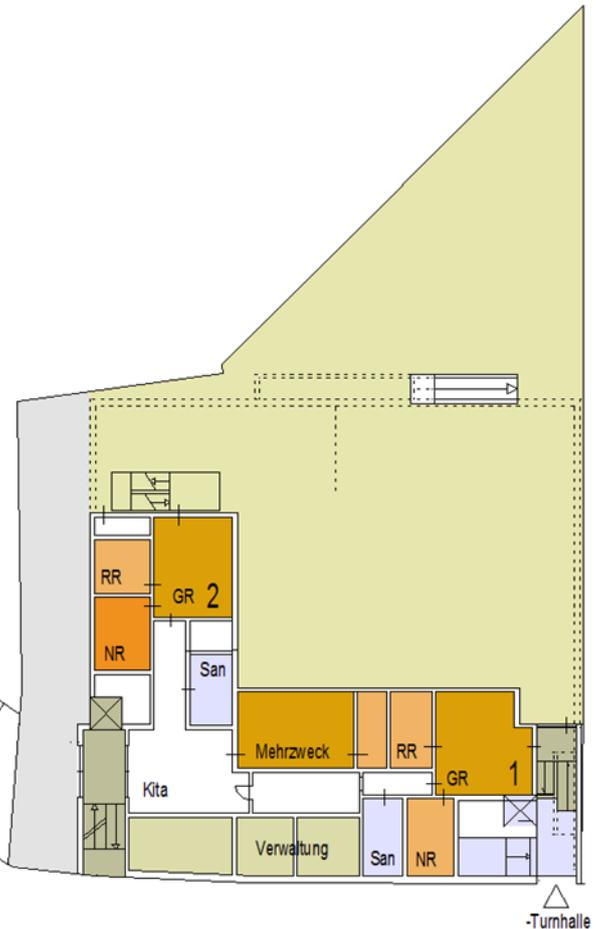
1. Die vom Planungsausschuss am 14.05.2020 beschlossene Variante „Neubau zweier 1-Feld-Turnhallen und Neubau einer bis zu 8-gruppigen KiTa“
2. Sanierung der bestehenden Turnhalle und Neubau gemäß KiTa-Bedarf ("so viel wie möglich")
3. Neubau einer Turnhalle und Neubau gemäß Kita-Bedarf ("so viel wie möglich")

Für alle drei Varianten wurden vom Städtischen Gebäudemanagement erste Machbarkeitsstudien („Footprints“) erstellt. Planungen, die Kosten verifizieren können, liegen nicht vor.

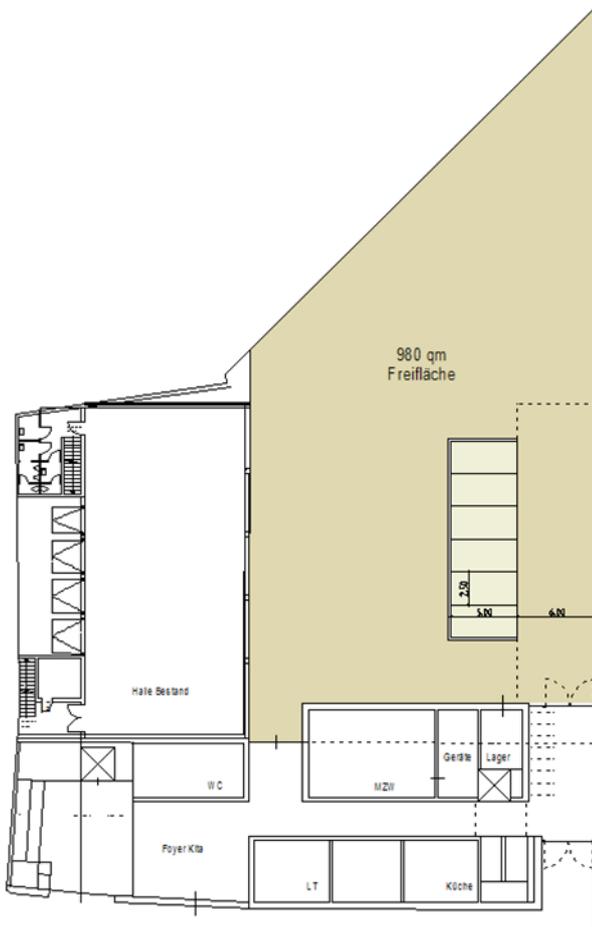
Daher sind Kostenaussagen grundsätzlich noch mit hohen Unsicherheiten belegt.

## Variante 1: „Neubau zweier 1-Feld-Turnhallen“ und „Neubau einer bis zu 8-gruppigen KiTa“

<b>Variante 1</b>		
Zwei unterirdische Einfachturnhallen, Neubau Kita		
<b>Turnhalle</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Realisierung einer weiteren Innenstadt-Turnhalle</li> <li>+ Hallengrößen gemäß aktueller DIN-Vorgabe</li> <li>+ ebenerdiges Grundstück verbleibt</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geräteräume an den Kopfseiten der Hallen (analog zur Halle Sandkaulstraße)</li> <li>- Belichtung ausschließlich über Oberlichter</li> <li>- höherer baulicher Aufwand, hohe Kosten, erheb. Baugrund-Risiken</li> <li>- eng festgelegte Lage der Hallen, Machbarkeit unsicher</li> <li>- Orientierung an Nachbarbebauung notwendig</li> <li>- Auswirkungen auf die Statik des Kita-Neubaus</li> <li>- massiver Eingriff ins Gelände</li> <li>- Auslagerungsbedarf</li> </ul>		
<b>KiTa</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Maximale Grundstücksfläche für die KiTa-Nutzung.</li> <li>+ Keine Einschränkung der Kita-Belichtung</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Statik der KiTa aufwendig, da abhängig von der Halle.</li> <li>- Dadurch Mehrkosten bei KiTa und Halle.</li> </ul>		
<b>Kosten</b>		
NB 2 x 1-TH:	2x	~ 2,5 - 2,8 Mio. EUR
Abriss Halle   Grdg   Statik:		~ 1,2 - 1,4 Mio. EUR
NB KiTa:		~ 800 TEUR pro Gruppe
Abriss Altbau:		~ 660 TEUR



**Variante 2: Sanierung der bestehenden Turnhalle und Neubau KiTa-Bedarf ("soviel wie möglich")**



**Variante 2**

Sanierung der bestehenden Turnhalle, Neubau Kita

**Turnhalle**

- + gute Belichtung der Turnhalle
- + etwas kürzere Auslagerungszeit
- Halle kleiner als die DIN-Vorgabe für Einfachturnhallen
- Dach der Halle nicht als Kita-Außengelände nutzbar
- barrierefreie Nutzbarkeit benötigt im Vorderhaus zusätzlichen Raum
- bleibende Nutzungs-Einschränkungen
- Auslagerungsbedarf

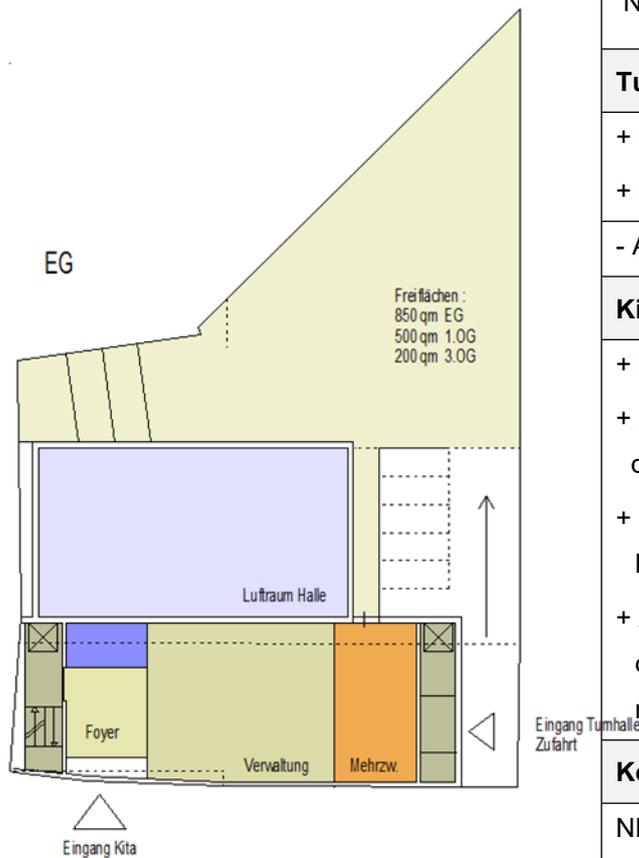
**KiTa**

- + Statik der Kita unabhängig von der Halle
- sehr beengte Platzverhältnisse im Kita-EG
- keine Kita-Gruppe im EG bzw. am Außengelände
- nur ca. 900 qm Außengelände vorhanden

**Kosten**

Sanierung TH: ~ 1,8 - 2,0 Mio. EUR  
 NB KiTa: ~ 800 TEUR pro Gruppe  
 Abriss Altbau: ~ 660 TEUR

### Variante 3: Neubau einer Turnhalle und Neubau KiTa-Bedarf (5-gruppig)



#### Variante 3

Neubau Turnhalle, Neubau Kita

#### Turnhalle

- + Hallengröße gemäß aktuellen DIN-Vorgaben
- + Fensterbelichtung möglich
- Auslagerungsbedarf

#### KiTa

- + Mehr Platz im EG der KiTa
- + Zufahrt zum Grundstück links oder rechts denkbar
- + ebenerdig erreichbares Gelände für die zwei KiTa-Gruppen im ersten OG
- + Außengelände aus Hof und Hallendach, ca. 1250 qm, noch „zusammenhängend“ nutzbar.

#### Kosten

NB 1-TH:	~ 2,5 - 2,8 Mio. EUR
Abriss Halle/ Grdg/Statik:	~ 750 - 850 TEUR
NB KiTa:	~ 800 TEUR pro Gruppe
Abriss Altbau:	~ 660 TEUR

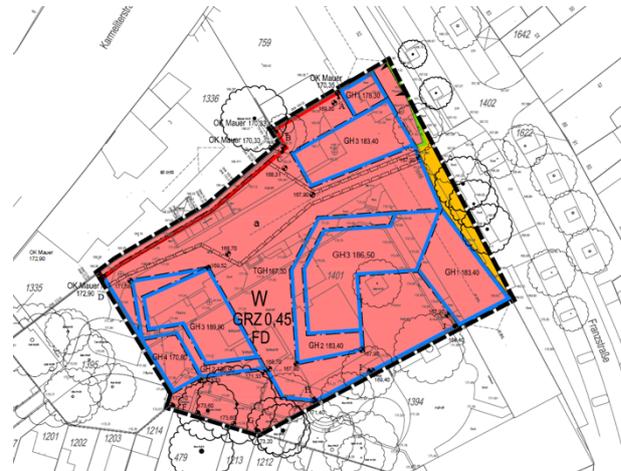
## B. Städtebaulich-fachliche und mobilitätsfachliche Betrachtung | Prozessdesign:

Das Areal der ehemaligen Katholischen Hauptschule an der Franzstraße befindet sich im Quartiersblock zwischen Franzstraße, Lagerhausstraße und Karmeliterstraße. 2016 hat die Stadt Aachen die Entscheidung getroffen, das Areal in zwei Etappen mit unterschiedlichen Akteuren und Profilen zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Kartendarstellung auf Seite 5 zeigt den nördlich gelegenen Teil grau hinterlegt. Verbunden mit dem Ziel, die Bestandgebäude niederzulegen und dort qualitätvollen innerstädtisch verdichteten Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt Aachen dieses Grundstück 2016 an einen privaten Investor und Vorhabenträger veräußert. Dieser hat die angestrebte Quartiersentwicklung in Abstimmung mit der Fachverwaltung (Federführung FB 61) sowie auf der Grundlage eines 2016 ausgelobten städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Realisierungswettbewerbs weiter vorangetrieben. Auf Antrag sowie durch Beschluss des Planungsausschusses vom 22.03.2018 hat die Fachverwaltung das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 991 "Franzstraße" eingeleitet. Das Verfahren ist weit vorgeschritten. Der Verfahrensschritt "Aufstellungs- und Offenlagebeschluss" steht kurz bevor. Eine entsprechende Vorlage zur Beratung im Planungsausschuss ist für Frühjahr 2021 avisiert. Des Weiteren ist im FB 63 zu Beginn des Jahres die Abbruchanzeige zur Niederlegung der Bestandsgebäude eingegangen. Mit dem Beginn der Abbrucharbeiten ist spätestens im zweiten Quartal 2021 zu rechnen.



Vorhaben- und Erschließungsplan zum B-Plan Nr. 991 "Franzstraße"



Rechtsplan zum B-Plan Nr. 991 "Franzstraße"

Die in der Kartendarstellung auf Seite 5 grün hinterlegten Flächen befinden sich weiterhin im Eigentum der Stadt Aachen und sollen zu einem Turnhallen- und KiTa-Standort entwickelt werden. Für diese Grundstücke besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung einer baulichen Entwicklung erfolgt daher aktuell auf der Grundlage von § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen muss. Das Einfügen nach der Art der Nutzung (hier: KiTa und Turnhalle) ist aufgrund der Prägung durch den Bestand, selbst wenn dieser zurückgebaut wird, und die Vorgängernutzung "Schule" unstrittig gegeben. Das Einfügen nach dem Maß der Nutzung richtet sich nach Höhe (First- und Traufhöhe), Breite, Tiefe, etc. des Neubaus im Verhältnis zu der umgebenden Nachbarbebauung.

Im Ergebnis einer Ersteinschätzung des FB 61 kann festgehalten werden, dass eine Vereinbarkeit mit der Anforderung des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in allen 3 Varianten hergestellt werden kann. Ob und inwieweit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird, ist zu gegebener Zeit zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind die Aspekte Denkmalschutz, Lärm- und Schallschutz, die mobilitäts- und verkehrsfachlichen Anforderungen und deren absehbare Auswirkungen sowie die geltenden Grundsatzbeschlüsse des Rates der Stadt Aachen und seiner politischen Gremien (z.B. Leitlinien für die Innenentwicklung) zu betrachten.

Der neue KiTa- und Turnhallen-Standort löst zusätzliche Verkehre aus, die im öffentlichen Raum der Franzstraße sowie dem umgebenden Straßennetz abgewickelt werden müssen. Die verkehrsfachliche Einordnung ist daher im Rahmen einer vertiefenden Machbarkeitsstudie zu klären. Aus den Vorzügen der innerstädtischen Lage und aufgrund der im Ergebnis des Variantenstudiums absehbaren Planung ohne Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück resultiert als zwingende Anforderung, alternative Mobilitätsangebote zu etablieren. In der vertiefenden Machbarkeitsstudie sind insofern leistungsfähige Maßnahmen zu erarbeiten, die möglichst hohe Anteile des Hol- und Bringverkehrs im Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) und eine überdurchschnittliche Anzahl von Fahrrad- und Lastenfahrradstellplätzen auf dem städtischen Grundstück abbilden.

Die Neuordnung und Entwicklung des Areals der ehemaligen Katholischen Hauptschule an der Franzstraße – und hierzu zählt die nördlich gelegene, private Wohnüberbauung ebenso wie der neue öffentliche KiTa- und Turnhallen-Standort – löst über die rein verkehrsfachlichen Aspekte hinaus hinsichtlich der Anforderungen an den öffentlichen Raum im unmittelbaren Nähebereich neue Bedarfe aus. In Verbindung mit der Realisierung des Premiumfußwegs 5, der aus der Altstadt kommend entlang der Franzstraße über das Marschierstor und die Burtscheider Brücke bis zum Ferberpark führt, ergeben sich vor allem stadtgestalterische Chancen.

Erste Aspekte sind nachstehend aufgezählt:

- Um soziale Interaktion und Austausch im öffentlichen Raum zu ermöglichen und zu fördern, sind Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bereich der jetzigen Parkplätze zu prüfen.
- Der Zugang bzw. Übergang vom öffentlichen Stadtraum zum KiTa- und Turnhallenstandort bedarf der besonderen planerischen Aufmerksamkeit.
- Um unangenehme Engstellen in der Führung des Fuß- und Radverkehrs zu vermeiden, ist grundsätzlich der Querschnitt der Nebenanlagen neu zu konzipieren und zu gestalten. Die heutige gemeinsame Führung von Fuß- und Radverkehr ist in einer fachlichen Ersteinschätzung angesichts der zu erwartenden hohen Frequenz von Fußgänger\*innen (etwa während des Bringens und Holens von Kindern) kaum noch darstellbar.
- Der KiTa- und Turnhallenstandort soll durch den Umweltverbund (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) gut und komfortabel erreichbar sein, um vor allem Hol- und Bringverkehre mit dem Pkw zu vermeiden. Das Thema Mikromobilität und Fahrradparken ist daher frühzeitig und umfassend (hier: Fahrräder, Lastenfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderfahrräder, Roller, etc.) in die

Planung des KiTa- und Turnhallenstandorts und ebenso in die des umgebenden öffentlichen Raums zu integrieren.

- Für die sichere Erreichbarkeit der öffentlichen Nutzungen KiTa und Turnhalle ist eine barrierefreie Fußgängerquerung in der Franzstraße vorzusehen.
- Der Erhalt und die gestalterische Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen und des Baumbestands stellen ein hohes stadtgesterisches und stadtklimatisches Potential dar.

Die Untersuchung des öffentlichen Raums im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld (hier: Franzstraße im Abschnitt zwischen Borngasse und Marschierort) hinsichtlich einer räumlichen Aufwertung und Neuordnung wird aus fachlicher Sicht neben stadtgesterischen auch aus Gründen der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmergruppen empfohlen.

In der Zusammenschau der städtebaulich- und mobilitätsfachlichen Aspekte sowie der Fragestellung nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit werden seitens FB 61 die Varianten 2 und 3 präferiert. Variante 1 droht aufgrund der maximierten Ausnutzung die bestehenden Netze und den öffentlichen Raum im städtebaulichen Umfeld zu überfordern.

Ein mögliches Prozessdesign sieht zunächst 5 Meilensteine bis zum Baubeschluss vor.

<b>01</b>	<b>Variantenstudie</b> Grundsatzbeschluss über die Vorzugsvariante und das Prozessdesign
<b>02</b>	<b>Vertiefende Machbarkeitsstudie Mobilität</b> Verkehrstechnische Einordnung   Präzisierung der Anforderungen an alternative Mobilitätsangebote
<b>03</b>	<b>Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb: Städtebau + Architektur)</b> Auslobung   Planungsteams   Kolloquium   Jury   Ermittlung der Preisträger*innen   Siegerentwurf
<b>04</b>	<b>Entwurfsplanung bis Leistungsphase 3</b> Beratung und Beschlussfassung zum Wettbewerbsergebnis   Feststellung der Planbedürftigkeit (ja   nein)   Beauftragung der Verwaltung, das Projekt auf dieser Grundlage weiter voranzutreiben
<b>05</b>	<b>Baubeschluss</b> Je nach Entscheidung bei Ziffer 04 zur Planbedürftigkeit a) Vorbereitung und Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans b) Vorbereitung und Fertigstellung des Bauantrags

## **FB 45 – Bewertung aus Sicht der Jugendhilfeplanung**

### **Darstellung der aktuellen Situation und Bedarfslage im Innenstadtbereich**

Das Projekt Franzstraße in Verbindung mit dem Neubau einer KiTa steht in direktem Zusammenhang mit der zwingend notwendigen Verlagerung von zwei Bestands-KiTas im erweiterten Innenstadtbereich; den städtischen KiTas Lochnerstraße (3-gruppig) und Boxgraben (2-gruppig). Die Aufgabe der Gebäude und damit die Verlagerung der beiden vorgenannten Kitas in der nächsten Zeit ist unumgänglich. Die Gebäude sind sowohl baulich als auch räumlich in einem sehr schlechten Zustand, sodass eine pädagogisch wertvolle Arbeit mit den Kindern erschwert wird. Der LVR hat bereits mitgeteilt, dass es in der nächsten Zeit zu Problemen bei der Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis kommen könnte. Es ist daher zwingend notwendig, die bestehenden Kitas in ein anderes Gebäude zu überführen. Bestandsgebäude, die sich als Ersatzstandort eignen, stehen zurzeit nicht zur Verfügung.

Der geplante KiTa Neubau in der Franzstraße erscheint hierfür geeignet und bietet die Voraussetzungen, um die beiden Bestands-KiTas komplett und mit ihren bisherigen Gruppenstrukturen dorthin überführen zu können. Um dies zu gewährleisten, ist eine Fünfgruppigkeit als Mindestgröße des KiTa-Neubaus Franzstraße eine zwingende Voraussetzung.

Aktuell sind für die Realisierung des Projektes Franzstraße rund 2,5 Mio. Euro für Bau und Planung etatisiert.

Mit den weiteren, für die Folgejahre geplanten Ausbaumaßnahmen wären die politisch beschlossenen Zielversorgungsquoten sowohl im U3- als auch im Ü3-Bereich zwar zunächst erreicht. Dennoch kann aufgrund der festgestellten, verstärkten Einwanderungsbewegung in den Innenstadtbereich ein darüber hinaus gehender Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen bestätigt werden. Der Ausbau an Betreuungsplätzen über die Zielversorgungsquote von 50 % im U3-Bereich für ein bedarfsgerechtes Angebot im (erweiterten) Innenstadtbereich wurde auch von Seiten des KJA am 05.11.2019 legitimiert (Vorlage: FB 45/0673/WP17).

### **Zu Variante 1 „Neubau einer bis zu 8-gruppigen KiTa“**

Der Standort ist sehr zentral in der Innenstadt gelegen. Auch ist davon auszugehen, dass die KiTa nicht nur die im Sozialraum 1 wohnhaften Kinder versorgen wird, sondern ebenfalls Kinder aus anderen Sozialräumen. Insbesondere im Innenstadtbereich zeigen die Wanderungsbewegungen, dass eine U3-Versorgung bis hin zu 60 % durchaus notwendig ist, um die Bedarfe zu decken. Die hohe Versorgungsquote im ü3-Bereich könnte im Bedarfsfall für Umwandlungen von ü3- zu U3-Plätzen genutzt werden, so dass darüber weitere U3 Plätze geschaffen und ü3 Plätze reduziert werden würden.

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung wäre daher ein 8-gruppiger KiTa-Neubau wünschenswert, um neben der Verlagerung der Bestands-KiTa's zusätzliche Plätze zu schaffen und damit der hohen Nachfrage im Innenstadtbereich zu begegnen.

### **Zu Variante 2 „Neubau KiTa-Bedarf („so viel wie möglich“)**

Bei dieser Variante erfolgt keine Festlegung, wie viele KiTa-Gruppen über den Neubau geschaffen werden können. Aus der Betrachtung der weiteren Angaben zur KiTa lässt sich jedoch erkennen, dass sowohl in Bezug auf die Raumsituation als auch das Außengelände der KiTa Nachteile zu erwarten sind.

Neben den aufgeführten beengten Platzverhältnissen im EG, ist das Außengelände nicht unmittelbar von KiTa Gruppen zu erreichen. Hinzu kommt, dass die Außengeländefläche mit ca. 900 m<sup>2</sup> eher gering ist. Gerade im direkten Innenstadtbereich ist das Angebot einer ausreichend großen Spielfläche von besonderer Bedeutung, da die Wohnverhältnisse dort häufig beengt sind und den Kindern im unmittelbaren Umfeld der Wohnung kaum bis keine Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Aufgrund der vorgenannten Nachteile bei der Gestaltung der KiTa, wird diese Variante von Seiten der Fachabteilung nicht befürwortet.

### **Zu Variante 3 „Neubau KiTa-Bedarf (5-gruppig)**

Mit der Schaffung einer 5-gruppigen KiTa kann dem konkreten Bedarf der Verlagerung der beiden Bestands-KiTa's Lochnerstraße und Boxgraben begegnet werden. Die KiTa Franzstraße könnte wie vorgesehen als Ersatzstandort für beide Einrichtungen genutzt werden.

Auch lässt sich aus den Angaben erkennen, dass die Anforderungen an die räumliche Situation des KiTa-Neubaus sowie das Außengelände im Vergleich zu Variante 2 deutlich besser erfüllt werden können.

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung wird Variante 3 aufgrund der vorgenannten Aspekte positiv bewertet.

---

## **FB 52 – Bewertung aus sportfachlicher Sicht**

### **Darstellung des bestehenden Bedarfs an Turnhallen im Innenstadtbereich**

Seit rd. 20 Jahren wird ein geeigneter Standort für die Errichtung einer weiteren Turnhalle in der Innenstadt gesucht. Es sind die unterschiedlichsten Standorte im Laufe der Zeit geprüft worden, im Endeffekt konnte bisher kein geeigneter Standort gefunden werden. Als Innenstadtbereich in Aachen ist der Bereich innerhalb des Alleenrings zu betrachten. Ziel ist es, dass, soweit die Turnhalle nicht direkt an der Schule liegt, sie doch innerhalb von einigen Minuten fußläufig zu erreichen ist. Gerade für die Grundschulen gilt hier das Motto " kurze Beine, kurze Wege". Aber auch für die anderen Schulformen sollten die Wegestrecken nicht zu groß sein, da die Nutzungen immer im Zusammenhang mit dem jeweiligen Stundenplan stehen.

Die Ermittlung des Bedarfs an Turnhallen steht in direktem Zusammenhang mit der Schulentwicklung. Als Richtwert für die Bedarfsberechnung von Schulturnhallen wird von einer Turnhalleneinheit pro angefangene 12 Klassen bzw. bei Grundschulen mit Offener Ganztagschule pro 10 Klassen ausgegangen.

Danach ergibt sich gebietsbezogen ein Fehlbedarf von 2 - 3 Turnhalleneinheiten.

Die Aufgabe des Gebäudes Minoritenstraße würde zu einem weiteren Fehlbedarf von 2 Turnhalleneinheiten führen. Sie ist aus sportfachlicher Sicht in jedem Falle zu erhalten und bedarf einer Sanierung.

#### **zu Variante 1:** Errichtung von zwei Einfachturnhallen

Aus sportfachlicher Sicht wäre die Errichtung von zwei nebeneinander liegenden Einfachturnhallen, die durch einen Trennvorhang getrennt sind, sehr zu begrüßen. Damit wären vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für den Schul- wie auch den Vereinssport gegeben. Es könnte die Gesamtfläche von 27 x 30 m oder aber zwei Mal die Fläche von 15 x 27 m genutzt werden. Auch mit einer Höhe von nur 5,50 m würde diese Halle eine erhebliche Verbesserung zum Status quo mit sich bringen.

Aus sportfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen eine unterirdische Halle (sog. Dunkelhalle), da damit die Problematik der Blendung von Sportlern entfällt.

Nachteilig ist die aufwändige Planungs- und Umsetzungszeit, in der nur eine sanierungsbedürftige Halle bzw. keine Turnhalle an dem Standort zur Verfügung steht.

**zu Variante 2:** Sanierung der bestehenden Einfach-Turnhalle Franzstraße

Die Einfach-Turnhalle Franzstraße wurde 1969 errichtet und ist dringend sanierungsbedürftig.

Nachteilig ist bei einer Sanierung zu sehen, dass die Turnhalle nicht den heutigen DIN-Normen für Einfachturnhallen in der Größe entspricht (15 x 27 m x 5,50 m), auch wenn die Halle mit einer Größe von 12 x 24 m für den Schul- und Vereinssport wichtig und gut nutzbar ist.

Außerdem wäre die Halle nur in so weit barrierefrei, dass im Erdgeschoss eine kombinierte Behinderten- Toilette/Umkleide/ Dusche errichtet würde (Vergleich Sanierung TH Sandkaulstraße).

**zu Variante 3:** Abriss und Neubau einer Einfachturnhalle

Mit einem Neubau würde ein komplett neues, den heutigen DIN-Vorgaben in einer Größe von 15 x 27 x 5,50 m sowie dem Raumprogramm für Nebenräume entsprechendes Gebäude errichtet.

Aus sportfachlicher Sicht müsste bei der Planung berücksichtigt werden, dass der Geräteraum nicht an der Kopfseite, sondern der Längsseite der Turnhalle angeordnet wird, da ansonsten die Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Handball/ Torwurf, Anbringung von Basketballkörben) eingeschränkt sind. Der Zugang zur Hallenebene sollte barrierefrei sein und die Anlieferung von Großsportgeräten, wie z.B. Trampolin, Barren usw., auf Hallenebene über ein Außenrampe ermöglicht werden.

Nachteilig ist in jedem Fall die längere Zeitspanne, in der die Nutzer eine sanierungsbedürftige Turnhalle noch nutzen müssen bzw. bis danach dann eine neue Turnhalle zur Verfügung steht.

## **Fazit und weiteres Vorgehen:**

Die dezernats- und fachbereichsübergreifende Diskussion und Betrachtung der Planungs- und Bauaufgabe an der Liegenschaft Franzstraße wurde in den letzten Wochen und Monaten intensiv auch im Verwaltungsvorstand zwischen den Spannungsfeldern Bedarf, städtebaulich-fachliche, mobilitätsfachliche und hochbaufachliche Anforderungen und Notwendigkeiten geführt.

Im Ergebnis votiert der Verwaltungsvorstand unter Berücksichtigung aller Aspekte stark für eine Nutzung, die die Liegenschaft nicht durch Maximierung von Mehrfach-Funktionen zu überfordern droht.

Daher schlägt die Verwaltung dem Planungsausschuss vor, die Variante 3 weiter zu verfolgen.

### Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses leitet die Verwaltung die weiteren Schritte zur Erstellung einer Entwurfsplanung bis Leistungsphase 3 ein. Hierzu zählt vorbereitend die Erarbeitung bzw. Beauftragung einer vertiefenden Machbarkeitsuntersuchung Mobilität. Entsprechend den Ausführungen des Ratsantrags Nr. 611/17 wird zur Erstellung der Entwurfsplanung ein geeignetes konkurrierendes Qualifizierungsverfahren durchgeführt.

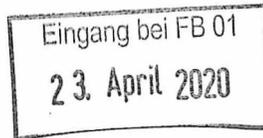
## **Anlage/n:**

Anlage 1 – Ratsantrag Nr. 611/17 vom 21.04.2020

Anlage 2 – Antrag zur Tagesordnung der Sitzung des Planungsausschusses am 15. April 2021 vom 14.02.2021

Fractionen im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Herrn  
Oberbürgermeister  
Marcel Philipp  
52058 Aachen



Nr. 61/17

#### Geschäftsstellen

Verwaltungsgebäude Katschhof  
Johannes-Paul-II.-Straße 1  
52062 Aachen

CDU	0241 / 432 -7211
SPD	0241 / 432 -7215
Grüne	0241 / 432 -7217
Linke	0241 / 432 -7244
FDP	0241 / 432 -7224
Piraten	0241 / 432 -7266

Aachen, den 21. April 2020

#### Ratsantrag

### Neubau von Sporthallen und Kindertagesstätten Innenstadt/Franzstraße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktionen von CDU, SPD, GRÜNE, DIE LINKE, FDP und Piraten beantragen, im Rat der Stadt Aachen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abänderung der bisherigen Beschlusslage zur Umnutzung der Gebäude der ehemaligen Hauptschule Franzstraße als fünfgruppige Kindertagesstätte und zur ursprünglich geplanten energetischen Instandsetzung der vorhandenen kleinen Turnhalle in der Franzstraße eine komplette Neuplanung auf der städtischen Liegenschaft vorzunehmen.

Grundlage der Neuplanung auf dem städtischen Grundstück sollen die von der Verwaltung erstellten Vorüberlegungen für den Neubau von zwei unterirdischen Einfachturnhallen sowie nach Abriss des Schulgebäudes und der Turnhalle der Neubau von zwei Kindertagesstätten mit bis zu acht Gruppen sein.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Hochbauwettbewerb für diese innerstädtische Planungsaufgabe vorzubereiten und den Fachausschüssen sowie dem Planungsausschuss noch vor der Sommerpause zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### Begründung

Die Herrichtung eines Gebäudeteils der ehemaligen Bischof-Hemmerle-Hauptschule für eine bis zu fünf-gruppige Kindertagesstätte wurde 2016 in den Kindertagesstätten-Bedarfsplan aufgenommen. 2018 wurde die Durchführung der Maßnahme beschlossen. Die Fertigstellung sollte bis zum Sommer 2020 erfolgen.

Bis heute ist diese Maßnahme nicht begonnen worden. Wegen erheblicher Probleme in der vorhandenen Bausubstanz des Schulgebäudes aus den 50er Jahren erscheint ein Umbau und eine Umnut-

zung nicht wirtschaftlich darstellbar. Auch die geplante energetische Sanierung der angrenzenden Turnhalle konnte bisher nicht in Angriff genommen werden. Die vorhandene Turnhalle entspricht nicht mehr der heute erforderlichen Größe für den Schul- und Vereinssport.

Die Verwaltung hat deshalb die tief in den Innenblock reichende städtische Liegenschaft erneut untersucht und ein Konzept entwickelt, welches mit dem Abriss der Bestandturnhalle und des Schulgebäudes Möglichkeiten eröffnet, am Standort bedingt durch die topografische Hangsituation des Grundstücks zwei neue Turnhallen, leicht versetzt und unterirdisch platziert, zu erstellen.

Gleichzeitig können in einem Gebäude als Blockrandschließung zur Franzstraße an Stelle des heutigen Schulgebäudes bis zu acht Kindergartengruppen in zwei getrennten neuen Kitaeinrichtungen entstehen. Die Spiel- und Außengelände der Kindertagesstätten können sich dann auf den Turnhallendächern zu ebener Erde erstrecken.

Seit mehr als 10 Jahren wird ein Standort für eine Innenstadtturnhalle gesucht. Hier können die dringend für den Schulsport in der Innenstadt erforderlichen Turnhallen realisiert werden. Der Standort liegt in „Schulpausen-Nähe“ zu den Schulen St. Leonhard, Annaschule und der Grundschule am Fischmarkt.

Mit bis zu acht Kita-Gruppen in zwei Einrichtungen wird das bestehende Defizit an Kitaplätzen in der Innenstadt deutlich verringert.

Mit freundlichen Grüßen

  
Harald Baal

Vorsitzender CDU-Fraktion

  
Michael Servos

Vorsitzender SPD-Fraktion

  
Melanie Seufert

Sprecherin Grüne-Fraktion

  
Leo Deumens

Vorsitzender Linke-Fraktion

  
Wilhelm Helg

Vorsitzender FDP-Fraktion

  
Marc Teuku

Sprecher Piraten-Fraktion

An den  
Vorsitzenden des Planungsausschusses  
Michael Rau  
GRÜNE Fraktion  
Verwaltungsgebäude Katschhof  
  
52062 Aachen

14.02.2021

**Antrag zur Tagesordnung der Sitzung des Planungsausschusses am 15. April 2021**

Sehr geehrter Herr Rau,

die Fraktion der GRÜNEN beantragt für die oben genannte Sitzung die Aufnahme des Tagesordnungspunktes:

**„Neubau von Sporthallen und Kindertagesstätten: Innenstadt/Franzstraße“**

Wir bitten die Verwaltung, zum Stand des Verfahrens inklusive der Wettbewerbsvorbereitung zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Wenzel  
*Fraktionssprecherin*