

**Vorlagennummer:** E 26/0237/WP18  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 27.03.2025

## Sachstandsbericht zur geplanten Neubaumaßnahme Franzstr. – Neubau von 2 unterirdischen Einfeldsporthallen mit einer mind. 5-gruppigen KiTa nach Rückbau des ehemaligen Schulgebäudes

**Vorlageart:** Kenntnisnahme  
**Federführende Dienststelle:** E 26 - Gebäudemanagement  
**Beteiligte Dienststellen:** FB 54 - KiTas und Kindertagespflege  
 FB 52 - Fachbereich Sport  
**Verfasst von:** Betriebsleitung E 26

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.04.2025	Kinder- und Jugendausschuss	Kenntnisnahme
29.04.2025	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Kenntnisnahme
30.04.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
08.05.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme
20.05.2025	Sportausschuss	Kenntnisnahme

### Erläuterungen:

#### Sachstand:

Mit dem Planungsbeschluss von April 2021 wurde die Planung für den Neubau von 2 unterirdischen Einfeldsporthallen mit einer mind. 5-gruppigen KiTa nach Rückbau des ehemaligen Schulgebäudes in der Franzstraße beschlossen. Zur Erstellung der Entwurfsplanung wurde seitens E 26 ein Wettbewerb ausgelobt.

Der Siegerentwurf von dem Aachener Architekturbüro Kada Wittfeld sah die Errichtung von zwei unterirdischen Einfeldsporthallen im Untergeschoss mit einer sechsgruppigen KiTa verteilt auf drei Obergeschosse (1.-3. Obergeschoss) vor. Das Erdgeschoss dient beiden Nutzungseinheiten als Erschließungsebene.

Im Rahmen eines Nutzer\*innen-Workshops im September 2023 mit den Bedarfsträger\*innen (des Fachbereichs Kita und Kindertagespflege - FB 54 - und des Fachbereichs Sport - FB 52-) sowie weiteren Bedarfsanalysen kam es zu Anpassungen des Raumprogrammes. Das im 3. Obergeschoss vorgeschlagene Gewächshaus, sowie ein „grünes Zimmer“ wurden seitens der Bedarfsträger\*innen nicht gewünscht. Da der Landschaftsverband Rheinland (LVR) das Gewächshaus nicht als zusätzliche Fläche zum Außengelände anerkannt hat, wurde dazu entschieden, die freie Fläche sinnvoller für eine siebte Gruppe zu verwenden. Auch das „grüne Zimmer“ ist für den Kitabetrieb nicht notwendig. Daher wurde ein zweites Büro, das inzwischen in der Praxis häufig in den Kitas und insbesondere in einer solchen Einrichtung benötigt wird, realisiert. Nach Prüfung durch das Architekturbüro Kada Wittfeld wurde festgelegt, dass die Vorentwurfsplanung der Kita als siebengruppige Einrichtung fortgeführt wird. Das geforderte Raumprogramm wird in den Grundrissen erfüllt und die notwendige Fläche für das Außengelände ist vorhanden.

Herr Brötz, Dezernat IV - Bildung, Jugend und Kultur, und FB 54 bestätigen den Bedarf einer siebengruppigen

Einrichtung in der Franzstraße. Der Sozialraum 1 verzeichnet im aktuellen Kitajahr 2024/2025 Versorgungsquoten in Höhe von 52,19% im U3- und 106,57% im ü3-Bereich, die sich nach aktuellem Stand im Kitajahr 2025/2026 auf 53,87% im U3- und 116,69% im ü3-Bereich erhöhen, so dass grundsätzlich kein Bedarf an einem Neubau bestehen würde. Allerdings ist der Standort als Ersatzbau für die Kitas Lochnerstraße und Boxgraben (derzeit in der Schule Händelstraße 10 ausgelagert aufgrund des durch den Vermieter beendeten Mietverhältnisses) gedacht.

Beide Einrichtungen sollen nach Fertigstellung des Neubaus hierhin überführt werden. Auch die Betriebskita Reumontstraße könnte ggf. aufgrund der beengten und nicht adäquaten Räumlichkeiten hierhin überführt werden.

Weiterhin bestätigt FB 54, dass die Größe der Einrichtung aus pädagogischer und konzeptioneller Sicht sinnvoll und umsetzbar ist. Eine siebengruppige Einrichtung bietet vielen Kindern eine Vielfalt an Möglichkeiten, sich zu entwickeln, auszuprobieren und ihre Persönlichkeit zu entfalten. Durch die große Anzahl der Gruppen können mehr und verschiedenste Spiel- und Erfahrungsräume gestaltet werden; es können altershomogene und altersheterogene Gruppen unterschiedlich und individuell gebildet und gefördert werden.

Ein Repertoire an thematischen Schwerpunkten, unterschiedliche Raumgestaltung und/oder verschieden eingesetzte Materialien treffen immer auf eine Vielzahl an interessierten Kindern, so dass sich ausreichend große Gruppen bilden können, die voneinander lernen und sich gegenseitig bereichern. Eine größere soziale Gemeinschaft fördert das Lernen voneinander und so auch die soziale Entwicklung der Kinder. Selbstverständlich muss der Größe sowohl konzeptionell als auch administrativ Rechnung getragen werden. Dies wird im Vorfeld mit dem zukünftigen Leitungsteam erarbeitet und über Erfahrungen nachbetrachtet und ggfs. nachgesteuert.

Zur Bewertung der Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum in der Franzstraße wurde seitens des Fachbereichs Mobilität und Verkehr (FB 68) das Büro Mobildenker mit einem Mobilitätsgutachten beauftragt. Die Ergebnisse hierzu zeigen, dass mit Blick auf den Verkehr nichts gegen die Neubaumaßnahme in der jetzigen Ausführung, mit 2 Einfeldsporthallen und einer siebengruppigen Kita spricht.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung der beiden Einfeldsporthallen hat sich gezeigt, dass die im Wettbewerb vorgeschlagene Spannrichtung des Sporthallendaches nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Seitens der Tragwerksplanung wurde auf die Problematik der Gebrauchstauglichkeit hingewiesen. Mögliche Schwingungen infolge von Bewegungen auf der Sporthallendecke, welche gleichzeitig die Hauptfläche des Außenbereiches der KiTa ist, können durch die Nutzer\*innen auf und unterhalb der Decke als störend oder irritierend empfunden werden. Um die Schwingungen möglichst zu reduzieren, müssten die Hallenträger deutlich höher ausgeführt werden (bis zu 2,20m Höhe) als im Wettbewerb dargestellt. Ein weiteres Mittel um die möglichen Schwingungen zu reduzieren, wären dämpfende Maßnahmen. Alternativ hierzu würde eine Reduzierung der Spannweiten sich allgemein sehr positiv auf das Schwingungsverhalten auswirken.

Daher soll, im Zuge der weiteren Planung die Spannrichtung des Sporthallendaches gedreht werden. Hierfür sind dann jedoch Stützen zwischen den beiden Einfeldhallen nötig, so dass die Hallen nicht mehr zu einer großen Halle zusammengeschlossen werden können. Eine Sichtverbindung und ggf. Durchgänge zwischen den beiden Hallen soll es weiterhin geben. In wie weit dies umsetzbar ist wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft. Dieser Vorgehensweise stimmt das Fachdezernat Sport zu.

### **Kostenbetrachtung:**

Nach der Bewertung von „großen“ Einsparpotentialen liegen die Gesamtkosten für die Baumaßnahme nach aktuellem Zwischenstand in der Vorentwurfsplanung gemäß Kostenschätzung inkl. aktivierter Eigenleistung (E 26 - Gebäudemanagement) und Indexierung bei insgesamt gerundet knapp unter 30 Mio. € brutto. Vorher, ohne die Einsparpotentiale, lag dieser Wert bei ca. 32,7 Mio. € brutto.

Mit Berücksichtigung des Risikozuschlages und der Varianz liegen die Gesamtkosten mit Reduzierung der Einsparpotentiale nun bei gerundet 37,2 Mio. € brutto.

Im Rahmen der Kostenschätzung ist eine Varianz von 30% berücksichtigt. Bei der folgenden Projektstufe, der Kostenberechnung, wird die Varianz nur noch mit 20 % berücksichtigt werden.

Eine Gliederung der Kostenschätzung alt und neu ist in der Anlage aufgeführt.

Seitens FB 54 wurde eine mögliche Förderung durch den LVR für die Kita in Höhe von ca. 2,3 Mio. € brutto benannt. Eine konkrete Förderzusage hierzu liegt derzeit jedoch nicht vor. Für die Sporthallen konnte bisher keine Förderung gefunden werden. Nach Abschluss der LPH 3, werden wir prüfen, welche weiteren Fördermaßnahmen (z. B. Detailförderung für Lüftungsanlagen, Fassaden, etc.) möglich sind.

Bei Entfall der 7. Gruppe im 2. OG würde der Mehrzweckraum aus dem 3. OG in das 2. OG verlagert und die Kubatur im 3. OG entsprechend verkleinert werden. Diese Verkleinerung ist relativ gering und erfordert weiterhin ein 3. Obergeschoss.

Bei Entfall der 7. Gruppe würden Kosten von ca. 590.000 € entfallen. Dieser Einsparung stehen jedoch mögliche Förderungen von ca. 750.000 € entgegen, da die 7. Gruppe in der Förderung als Neubau bewertet wird.

Zur Erläuterung: Durch die Überführung der Kita Lochnerstraße und Boxgraben/Kronenberg in den Standort Franzstraße, werden keine neuen Plätze geschaffen. Dies erfolgt nur durch die Errichtung der 6. und 7. Gruppe. Unter diesem Aspekt finanziert sich die 7. Gruppe durch eine mögliche Förderung.

Im Zuge der nachfolgenden Leistungsphase (LPH 3) wird es zentrale Planungsaufgabe sein, weitere Einsparungen zu generieren. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro kann eine pauschale Reduzierung der KG 300 von 2,5 % entsprechend 321.000 € angesetzt werden. Mit der Reduzierung von 2,5 % würden die Projektkosten auf 29,5 Mio. € reduziert. Dieses Einsparpotential ist in der beigefügten Anlage noch nicht berücksichtigt. Die Kostenberechnung wird nach Abschluss der Entwurfsplanung (LPH 3) vorgestellt.

Sollte die Maßnahme in der Franzstr. nicht weiterverfolgt werden, werden hierdurch dringend notwendige und lange überfällige Investitionen in den bereits bestehenden Standorten notwendig werden.

Die bestehende 1-fach Turnhalle in der Franzstr. ist in einem sehr schlechten Zustand und müsste, sollte Sie weiter betrieben werden, kurzfristig komplett saniert werden. Gleiches gilt für die KiTa in der Lochnerstr.

Die Auslagerung der KiTa Boxgraben in die Händelstr. wurde als temporäre Einrichtung eingerichtet. Sollte dieser Standort längerfristig bestehen bleiben, wären auch hier weitere Investitionsmaßnahmen nötig.

Die Höhe der notwendigen Investitionen hierzu kann nur nach entsprechender Vorprüfung nach genauer Aufgabenstellung an dem jeweiligen Standort benannt werden. Es ist jedoch davon aus zu gehen, dass die Investitionskosten in einem Bereich deutlich über 10 Mio. € liegen werden.

**Anlage/n:**

1 - 20250325\_Anlage\_Präsentation (öffentlich)