

Beschlussvorlage

2019-2024/Bau-041/1

Status: öffentlich

Fachbereich FB Bau
Verfasser Dagmar Turian

Erstellungsdatum: 20.10.2020
Aktenzeichen

Betreff:

Ersatzneubau Kindereinrichtung OT Tucheim,
Auswertung Untersuchungsergebnisse 1. Teilabschnitt

Beratungsfolge:			Abstimmung			
Sitzungsdatum	Gremium	Zuständigkeit	Ja	Nein	Ent	Bef
08.10.2020	Ortschaftsrat Tucheim	Vorberatung				
23.11.2020	Bau- und Vergabeausschuss	Entscheidung				

Ergebnis der Abstimmung:

☐ **beschlossen**

☐ **abgelehnt**

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat Tucheim empfiehlt die Standortvariante **2 a** und eine Kapazitätsgrenze von 150 Betreuungsplätzen.

Der Bau- und Vergabeausschuss bestätigt die Standortvariante..... und eine Kapazitätsgrenze von 150 Betreuungsplätzen.

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Matthias Günther)
Bürgermeister

Sachverhalt:

Nach öffentlicher Ausschreibung zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für den Ersatzneubau einer Kindereinrichtung im OT Tucheim, incl. Hort, wurde ein anerkanntes Fachplanungsbüro beauftragt, die entsprechende Studie in 2 Teilabschnitten zu erarbeiten.

Dazu wurden im Vorfeld 3 Standortbewertungen vorgenommen, auf die sich das Büro in seinen Voruntersuchungen beziehen sollte.

Weiter entscheidend war die Aufnahmekapazität / Betreuungsplätze, die das Einzugsgebiet des Fiener Umlandes absichern soll.

Aktuell besteht ein erhöhter Bedarf in der Kinderbetreuung und damit fehlende Kapazitäten bei der Hortbetreuung.

Im ersten Teil der planerischen Betrachtungen wurde von einer Betreuungskapazität von ca. 200 Kindern ausgegangen, von denen ca. 100 Hortkinder unterzubringen sind, was dem aktuellen Bedarf entspricht und voraussichtlich in den nächsten 4 Jahren zu erwarten ist..

Im Betrachtungsraum bis 2035 ist von abnehmenden Kinderzahlen auszugehen, wobei der Standort Tucheim hinsichtlich der Standortentwicklung als stabil zu betrachten ist.

Die diesbezüglichen Prognosewerte gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose sind im Einzugsbereich OT Tucheim aktuell überschritten, sinken aber mit dem allgemeinen Trend der Bevölkerungsentwicklung ab.

Ab dem Jahr 2026 wird von einer Reduzierung von ca. 40 Kindern ausgegangen.

Aus fachlicher Sicht und die Entwicklungsmöglichkeiten für ein positives Trendszenarium (ISEK) betrachtend, empfiehlt sich eine Kapazitätsgrenze von 150 Betreuungsplätzen bei den weitergehenden Untersuchungen zu berücksichtigen.

Im ersten Teil der Machbarkeitsstudie wurden 3 Standorte einbezogen, von denen der Standort „Alte Schulspeisung“ durch den Ortschaftsrat Tucheim bereits favorisiert wurde.

Für alle 3 Standorte kann ein Eigentumsnachweis an kommunalen Flächen geführt werden.

Eine Standortübersicht ist der Anlage zu entnehmen.

Entsprechend des Regelwerkes wurden auf der Grundlage der aktuellen Kapazitäten und damit als Höchstbedarf festgestellt und eine Bruttogeschosfläche für den eigentlichen Baukörper in Höhe von 2.300 qm ermittelt und ein Freiflächenbedarf in Höhe von 2010 qm.

Dieser Flächenbedarf kann an allen 3 Standorten geführt werden. Die diesbezüglichen Standortvoraussetzungen werden nachfolgend erläutert.

Die Baugenehmigungsfähigkeit wird ebenfalls bei allen Standorten nach § 34 BauGB bewertet und sollte sich daher im Einvernehmen zur ortsüblichen Bebauung gestalten lassen. Die Entscheidungskompetenz hierzu liegt bei der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises JL und wird in einer späteren Projektphase geprüft.

Alle 3 Varianten bieten eine optimale Schulwegsicherung, da eine gute Verbindung zwischen Hort und Schule besteht.

Der Standort 1 bezieht sich auf das Umfeld zur ehemaligen Sekundarschule Tucheim.

In die Vorprüfung wurde einbezogen, dass zur Baufeldfreimachung Abrissarbeiten der alten Sekundarschule und des ehem. Werkraums erforderlich werden.

Um den Nutzungsanspruch des Sportvereins auf diesem Gelände und bezüglich des Nebengebäudes auszugleichen, wurde mit der Aufgabenstellung eine Ersatzlösung vorgegeben..

Es wurde ein autark funktionierender und separat zu erschließender Bereich für diese Räumlichkeiten geschaffen.

Der Hauptzugang erfolgt über den vorhandenen Weg.

Die bereits neben der Sporthalle angeordneten Parkplätze könnten auch von den Besuchern der Kita genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Hauptnutzungszeiten der Sporteinrichtungen

und der Kindereinrichtung so gestalten, dass hinsichtlich der Parkplatznutzung kein Konflikt entstehen sollte.

Der vorhandenen Zugang zum Sportgelände kann mit dieser Variante nur über das im Bestand befindliche Tor am Wegesende vor der Sporthalle genutzt werden.

Zu den Standortvorteilen gehören:

- Komplexe Kinderbetreuung (Kita, Schule, Hort) ist möglich, hohe Sicherheit für die Kinder;
- Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen verkehrsberuhigten Weg;
- Doppelnutzung Parkplätze möglich;
- Während der Bauphase ist keine temporäre Unterbringung der Kinder notwendig;
- Aufwertung für den Schulstandort, durch den Abbruch der alten Schulgebäude.

Zu den Standortnachteilen gehören:

- Die Grundstücksgröße ist ausreichend, im Vergleich zu den anderen Standorten als klein und kompakt zu betrachten;
- Einbeziehung von externen Nutzungsansprüchen
- Unterschiedliche Geräuschkulissen durch Schul- und Kita-Nutzung

Die Nutzungsvariante ist in einem anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Die Standortvariante 2 bezieht sich auf das Gelände der ehemaligen Schulspeisung.

Mit dem Nachweis der notwendigen Flächenbedarfe ist es erforderlich, dass das nebenliegende Gelände des Gemeindehauses einbezogen wird und zur Herstellung des Baufeldes ein Abriss erforderlich ist.

Um den vorhandenen Nutzungsanspruch der Sparkasse zu ermöglichen, wurde im Erdgeschoss eine maximale Bruttogrundfläche von 200 qm einbezogen.

Diese Raumeinheit kann auch für jede weitere gemeindliche Aufgabe autark genutzt werden.

Die damit optimierbaren Lageansprüche sind einer gesonderten Anlage zu entnehmen.

Die notwendigen Parkplätze werden von der Lindenstraße aus einfahrend angelegt.

Standortvorteile.

- Wieder komplexe Nutzung zwischen Schule und Kita möglich, hohe Sicherheit für die Kinder.
- Zentrale Lage und eine ortsbildprägende Bebauung
- Standortaufwertung durch Abriss von sanierungsbedürftigem Baukörper

Standortnachteile:

- Grundstück wird durch vorhandenen Wohnbebauung zerschnitten
- Einbeziehung von externen Nutzungsansprüchen
- Neue Lärmquelle in unmittelbarer Wohnnutzung, Nachbarschaftsansprüche

Die Standortvariante 3 befasst sich mit dem Gelände der vorhandenen Kita in der Lindenstraße

Für die Bauphase muss eine modulare Interimslösung geschaffen werden.

Der Zugang zum Sportplatz muss in die westliche Richtung verschoben werden.

Der Wendebereich für die Lindenstraße muss erhalten bleiben, damit bestehen nur geringfügige Stellplatzmöglichkeiten im Straßenraumprofil.

Standortvorteile:

- Grundstück ist naturnah, groß und weitläufig
- Baukörper kann großzügiger und aufgelockerter geplant werden
- Verkehrsberuhigte Lage am Ende der Lindenstraße

Standortnachteile:

- Hortbetreuung ist am weitesten von der Schule entfernt
- Temporäre Zwischenlösung ist zusätzlich zu finanzieren.

- Zugang zum Sportplatz muss neu hergestellt werden.

Finanzierung:

Die Grobkostenschätzungen für die 3 Varianten liegen der Vorlage bei, ebenso eine Kostengegenüberstellung.

Der Kostenaufwand ist lediglich als Übersicht und Anhaltswert zu betrachten, da mit einer maximalen Kapazitätsgrenze gearbeitet wurde, die sich, ausgehend von der Beschlussempfehlung auf 150 Betreuungsplätze reduzieren sollte.

Mit dieser Kapazität verfügt die Einrichtung mittelfristig betrachtet weiter über Entwicklungsreserven, um demografische Abweichungen auszugleichen und kommunalpolitische Standortentwicklungen betreiben zu können.

Um die 2. Phase der Machbarkeitsstudie abarbeiten zu können und damit auch einen Kostenrahmen für die Haushaltsplanung zu erhalten, bedarf es der grundsätzlichen Standortauswahl.

Nach einem entsprechenden Haushaltsnachweis für die eigentliche Projektphase eingeleitet, aus der sich dann auch konkrete Nutzungs- und Gestaltungsansprüche herleiten lassen, die erneut in allen Gremien beraten werden.

Der Ortschaftsrat Tucheim hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 in Form der Beschlussvorlage 2019.2024/Bau-041 mit den vorbenannten 3 Standortvarianten vorberaten.

Im Ergebnis der Beratung wurde durch den Ortschaftsrat die **Variante 2 mit Änderungen einstimmig** empfohlen. Die vorgenommenen Änderungen haben folgenden Inhalt:

Einbeziehung des Abrisses der ehemaligen Sekundarschule als auch den Abriss des jetzigen Kitastandortes in die Machbarkeitsstudie. Die damit verbundenen zusätzlichen Einnahmen für Grundstücksverkäufe für die Bereitstellung von Wohnbauflächen sind zu akquirieren.

Dem Anliegen wurde seitens der Verwaltung mit dieser Ergänzungsvorlage Rechnung getragen und als Alternativvariante in Form einer **Standortvariante 2a** dargestellt.

Durch den Abbruch der KITA könnten 3 Baugrundstücke angeboten werden. Wie diese Baugrundstücke zu gestalten sind, ist der Anlage 2 der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Standortvariante 2a

In Ergänzung des vorliegenden Kostenrahmens der Variante 2 ergeben sich bei der Standortvariante 2a folgende Kosten:

Grobkostenschätzung Standortvariante 2	4.472.000 €
zzgl. Abbrucharbeiten Sekundarschule	135.000 €
zzgl. Gestaltungserfordernisse für die Freifläche (Parkflächen)	116.000 €
zzgl. Abbrucharbeiten Kita	112.000 €
<u>Zwischensumme</u>	<u>4.835.000 €</u>

abzüglich Einnahmen mit Abbruch der Kita verbundenen 3 Baugrundstückverkäufen unter Berücksichtigung der derzeitigen Bodenrichtwerte:

(2.900 m ² x 15 €/m ²)	43.500 €
<u>Gesamtkosten Standortvariante 2a</u>	<u>4.791.500 €</u>

Damit entstehen gegenüber der Standortvariante 2 zusätzliche Mehrkosten in Höhe von 319.500 €.

Anlagen:

Anlage 2 mögliche Wohnbauflächen bei Abbruch KITA

Grobkostenschätzungen

Standortvariante 1

Standortvariante 2

Standortvariante 3

Übersichtsplan Standortvarianten

Finanzielle Auswirkungen:

Machbarkeitsstudie ist Bestandteil der Haushaltssatzung 2020.

Die Finanzierungsaufwendungen für den Neubau einschließlich der Mehrkosten müssen gesondert im Haushalt beraten und nachgewiesen werden.