

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:

Torsten Nufer

Tel. Nr.:

82-2322

Datum:

02.03.2010

1. Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Ausschuss für Familie und Jugend	21.06.2010	öffentlich
2. Planungsausschuss	05.07.2010	öffentlich
3. Gemeinderat	26.07.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Ortschaftsrat Bühl, der Ausschuss für Familie und Jugend und der Planungsausschuss empfehlen dem Gemeinderat:

1. Der weiteren Planung für eine neue Kindertagesstätte in Bühl wird das gesamte Schulgrundstück im Park zu Grunde gelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dazu einen Hochbauentwurf mit Kostenschätzung zu erarbeiten.
3. Die Verwaltung wird weiter beauftragt, ein Konzept für eine sinnvolle Nutzung des städtischen Gebäudes Bühler Straße 50 zu erarbeiten und den Gremien vorzulegen.

Abweichend hiervon hat der Ortschaftsrat in der Sitzung vom 20.04.2010 beschlossen:

1. Der weiteren Planung für eine neue Kindertagesstätte in Bühl wird das gesamte Schulgrundstück Flst.Nr. 102 zu Grunde gelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, neue Hochbauentwürfe unter Berücksichtigung des nördlichen Geländeteils mit Kostenschätzung zu erarbeiten.
3. Der Ortschaftsrat Bühl und die Verwaltung erarbeiten ein Konzept für eine öffentliche Nutzung des städtischen Gebäudes Bühler Straße 50, um es den Gremien vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Torsten Nufer	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 02.03.2010
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Sachverhalt/Begründung:

Strategisches Ziel Nr. 9:

Realisierung des Anspruchs auf öffentlich geförderte Kleinkinderbetreuung, -bildung und -erziehung ab dem 1. Lebensjahr

Sachstand:

Die Verwaltung hat in einer öffentlichen Ortschaftsratsitzung am 24.03.2009 in Bühl erste Planungsüberlegungen zum Standort eines Neubaus für eine Kindertagesstätte vorgestellt. Dabei wurden 11 Standorte einer grundlegenden ausführlichen Bewertung unterzogen. Neben reinen Eignungskriterien wie die Lage, die Größe, die Geometrie etc. wurden dabei auch Fakten wie Grundstücksverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse geprüft. Nach eingehender Prüfung verblieben zwei Standorte, die unter Bewertung der Kriterien grundsätzlich in Frage kamen.

Inhaltliches Konzept

Die Verwaltung sieht am Standort Bühl gute Voraussetzungen, ein bildungspolitisch zukunftsträchtiges Modell der Erziehung und Betreuung von Kindern im Vorschul- und Grundschulalter zu realisieren.

Entstehen können institutions- und jahrgangsübergreifende Lern- und Spielgruppen, in denen Kinder ihren (Bildungs-) Alltag verbringen. Voraussetzung dafür ist eine enge räumliche Verbindung zwischen Kindergarten und Schule, die eine optimale Verzahnung der pädagogischen Arbeit von Kindergarten und Grundschule ermöglicht. Programm heißt "Bildungshaus 3-10" und wird derzeit an 33 Modellstandorten in Baden-Württemberg erprobt. Dabei soll den Kindern der Übergang vom Kindergarten in die Grundschule erleichtert werden; außerdem sollen Kinder vom Austausch zwischen Erzieher/innen und Lehrer/innen auch auf der Ebene der individuellen Förderung profitieren. Die Angebote und Förderungen werden dabei mehrmals wöchentlich vom Fachpersonal beider Einrichtungen sowohl in den Räumen des Kindergartens als auch der Grundschule durchgeführt. Dabei ist aus fachlicher Sicht bei diesem Konzept auf ein möglichst „barrierefreies“ Bewegen von Kindern in einer größeren Altersspanne ohne Treppensteigen zu achten.

Gelöscht:

Gelöscht: Entstehen können institutions- und jahrgangsübergreifende Lern- und Spielgruppen, in denen Kinder ihren (Bildungs-) Alltag verbringen. Das

Die demografische Situation mit ihrer rückläufigen Geburtenrate kann zunehmend die Existenz kleiner Kindergärten und Grundschulen, vor allem im ländlichen Raum gefährden, denn die Zahl der Kinder, die im Betreuungs- und Schulalter sind, sinkt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Torsten Nufer	82-2322	02.03.2010

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Kindergarten und Grundschule sind gerade in kleinen Gemeinden wichtige Kulturträger; Orte, an denen man sich trifft. Diese Kulturträger sollen erhalten bleiben. Ein "Bildungshaus" für die Altersgruppe der 3 – 10-Jährigen ist ein pädagogisch sinnvolles Modell, welches die Existenz dieser Bildungsinstitutionen vor Ort sichert.

Auf dem 16. Kehler Forum der Hochschule Kehl am 10.10.2009 referierte ein Vertreter des Städtetages Baden-Württemberg zum Thema: „Entwicklungsperspektive Bildungshäuser“ mit der klaren Bewertung: „Wir sehen in Bildungshäusern ein Modell für längeres gemeinsames Lernen, welches sich durchsetzen wird.

Standortsuchlauf

Insgesamt wurden 11 Standorte (siehe Grafik) untersucht. Bewertet wurden dabei insbesondere:

- Grundstücksgröße mind. 800 qm
- Eigentumsverhältnisse
- zulässige Nutzungsart im Flächennutzungsplan
- Übereinstimmung mit Ortsentwicklungskonzept
- planungsrechtliche Zulässigkeit
- Beeinträchtigung von Nachbarnutzungen
- Einfügen in die Umgebung
- Zentrale Lage im Ort
- Nähe zur Schule wg. Bildungshauskonzept

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Torsten Nufer

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
02.03.2010

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Standort 1 – im Park

Standort 2 - Grundstück „Sattler

Standort 3 - Grundstücke Kehler Str.

Standort 4 - Grundstück nördl. Schule

Standort 5 - Grundstück südöstl. Halle

Standort 6 - Grundstück „Anker“

Standort 7 - Grundstücke nördl. Halle

Standort 8 – Grundstücke Bühler Str.

Standort 9 – Pfarrhaus

Standort 10 – Kindergarten

Standort 11 - Grundschule



In einer ersten Runde wurden die Standorte 2, 3, 6, 8, und 9 wegen ihrer unzureichenden Größe, der relativ peripheren Lage zur Schule oder der eher schlechten Erreichbarkeit ausgeschieden.

In der zweiten Auswahlrunde wurden die Standorte 5, 7 und 11 näher betrachtet. Dabei musste der Standort 5 ausgeschieden werden, weil das Grundstück aufgrund seiner geringen Größe nur eine zweigeschossige Bebauung zulässt und dabei trotzdem nicht die Mindestanforderungen an den Außenbereich erfüllt werden können. Standort 7 ist nicht direkt an eine öffentliche Straße angeschlossen. Zudem ist dort wegen der Innenbereichslage und ohne Bebauungsplan die Zulässigkeit derzeit nicht gegeben.

Standort 11 (Schule) steht nicht zur Verfügung, da eine Verlegung derzeit nicht zur Debatte steht.

Der Standort 10 als bestandsorientierte Variante hielt der baulich-funktionalen Überprüfung nicht stand. Das Raumprogramm kann im Bestand auf keinen Fall erfüllt werden. Eine unabhängige Betrachtung des Architekturbüros Lehmann, Offenburg, kam zur gleichen Einschätzung.

Damit verblieben die Standorte 1 und 4, welche mit einem Testentwurf unter realen Hochbauvorgaben untersucht wurden.

Gelöscht: ¶
¶

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Torsten Nufer

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
02.03.2010

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Standort 4 – nördlich der Schule

Mit den Varianten I und II wurden Testplanungen für das Grundstück nördlich des Schulgebäudes vorgenommen.



Variante I



Variante II

Der Standort ist für die Planung beider Varianten mit objektiven Nachteilen belastet:

- Die Grundstücke sind alle nicht im Eigentum der Stadt und auch nicht alle grundsätzlich erwerbbar. Dies gilt insbesondere für das Grundstück Flst.-Nr. 95/2.
- Bei eingeschossiger Bebauung ergibt sich eine Überschneidung mit der neu geschaffenen Außenspielfläche. Die Außenspielfläche wurde 2008 für 75 TEUR saniert. Im gleichen Jahr wurde dort weiter ein „grünes Klassenzimmer“ für 31 TEUR angelegt, wobei auch Eltern unentgeltlich mitgearbeitet haben. Die Verlegung der Außenspielfläche an einen anderen Ort wäre mit Kosten von ca. 50 TEUR verbunden. Das Grüne Klassenzimmer müsste entfallen oder verlegt werden.

Formatiert: Einzug: Links: 0.49"

Gelöscht: ¶

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Torsten Nufer

Tel. Nr.:
82-2322

Datum:
02.03.2010

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl



Durch die gemeinsame Erschließungsfläche von Kita und Schule verbleibt für die Außenspielfläche nicht ausreichend Platz. Für die Nutzer wäre mit deutlichen Einschränkungen zu rechnen.

Da zudem ein entscheidendes Grundstück nicht erwerbbar ist, wird empfohlen, diesen Standort nicht weiter zu verfolgen.

Standort 1 – südlich der Schule im Park

Der Standort 1 ist bei der Bewertung mit dem Gesamturteil „sehr geeignet“ als Vorzugsstandort hervorgegangen.

- Das erforderliche Grundstück ist in städtischem Besitz. Zusätzlicher Grundenerwerb ist nicht notwendig.
- Ein Bebauungsplan ist bereits vorhanden; das Vorhaben ist planungsrechtlich genehmigungsfähig.
- Die Fläche ist im FNP bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.
- Das Vorhaben ist geeignet, die im Ortsentwicklungskonzept Bühl dargestellte „neue Mitte“ zu stärken. Der Standort liegt sehr zentral.
- Mögliches Konfliktpotenzial besteht durch die angrenzende Wohnbebauung.
- Eine für die optimale Nutzung erforderliche eingeschossige Bauweise ist problemlos möglich.
- Die Übergänge zu den Außenspielbereichen und die funktionale Zuordnung zu den Gruppenräumen sind optimal gestaltbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Torsten Nufer	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 02.03.2010
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Für den Standort wurde ebenfalls ein erster Testentwurf gefertigt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch unter baulich-funktionalen Aspekten der Standort für eine Kindertagesstätte sehr gut geeignet ist.



Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Talacker, zuletzt geändert am 16.03.1983.

Standort 1:

Das Baufeld Standort 1 ist dort als überbaubare Fläche mit der Beschreibung „frei für öffentliche Gebäude“ gekennzeichnet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau sind unmittelbar gegeben.

Standort 4:

Das mögliche Baufeld für den Standort 4 lässt eine Bebauung ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht zu.

Auswirkungen der Planung auf den Park

Gelöscht: ¶

Die Gesamtgröße des Schulgrundstückes Flurst.-Nr. 102 beträgt lt. Grundbuch 8.971 qm. Auf den Bereich südlich der Schule, auf das sog. „Parkgrundstück“, entfallen dabei etwa 5.200 qm. Nach derzeitigen Erkenntnissen werden für den Bau der Kindertagesstätte Flächenanteile von insgesamt etwa 1.400 qm benötigt. Das entspricht einem Anteil von 27 % am „Parkgrundstück“ und von 16 % am Gesamtgrundstück.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Torsten Nufer	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 02.03.2010
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Die Stadt Offenburg hat mit dem Bau des Stadtteil- und Familienzentrums Innenstadt im Bürgerpark sehr gute Erfahrungen mit dem Standort in einer Grünanlage gemacht:

- die Anlage erfährt eine deutliche Attraktivitätssteigerung
- durch die Sozialkontrolle steigt das Gefühl der subjektiven Sicherheit
- die Nutzung der Grünanlage erhöht sich durch mehr tägliche Besucher
- eine bislang wenig genutzte öffentliche Fläche wird durch eine dauerhafte öffentliche Nutzung der Allgemeinheit erhalten

Mit dem Neubau einer Kindertagesstätte im Park müssen vermutlich 6-8 Bäume gefällt werden. Die exakte Zahl kann erst nach Abschluss der Entwurfsplanung (mit dem Baubeschluss des Hochbauvorhabens) genannt werden.



Luftbild

Nutzungskonzept für das Gebäude Bühler Straße 50 (Alter Kindergarten)

Mit dem Bau einer neuen Kindertagesstätte ist für das Gebäude Bühler Straße 50 eine sinnvolle Verwertung anzustreben. Grundsätzlich kommt dabei auch ein Verkauf der Liegenschaft in Frage.

Allerdings hat die Ortsverwaltung bereits signalisiert, dass bei einem neuen Standort für ein Feuerwehrhaus der derzeitige Rathaus- und Feuerwehrhausstandort aufgegeben werden kann. Dort erscheint ein Verkauf sinnvoll. Für die Nutzung der Ortsverwaltung sind dann neue Räumlichkeiten zu suchen – diese können durchaus im Gebäude Bühler Straße 44 liegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Torsten Nufer	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 02.03.2010
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

Die Verwaltung wird ein Nutzungskonzept für das Gebäude Bühler Straße 50 entwickeln und den Gremien anschließend vorstellen. Dabei ist auch vorstellbar, dass die Wünsche des Ortsteils und der Kirche zur zukünftigen KJG-Arbeit in diesem Gebäude berücksichtigt werden können.

Gelöscht: ¶

Fragenkatalog aus der Sitzung des Ortschaftsrates

a) zur Parkvariante:

- Bestehen Möglichkeiten einer anderen Platzierung im Raum?

Antwort:

Diese Möglichkeiten bestehen grundsätzlich, jedoch hat sich die überprüfte Lage wegen der guten Zugänglichkeit und der Westorientierung der Freiflächen als sehr gut erwiesen. Eine weitere Prüfung kann bei der Hochbauplanung erfolgen.

- Ist eine Winkelbauweise möglich?

Antwort:

Ja, aber sie erscheint aus unterschiedlichen Gründen (Kompaktheit des Baukörpers, viele technische Anschlusspunkte, schwierige Funktionsbezüge der Räume, etc.) nicht sinnvoll. Eine weitere Prüfung kann bei der Hochbauplanung erfolgen.

Gelöscht: -

Formatiert: Einzug: Links: 0.49"

Es wird eine klare Aussage zu den Ausmaßen von Gebäude und Freifläche (konnte bisher nicht getroffen werden bzw. sehr unterschiedliche Aussagen) getroffen werden. Vorschlag: Abstecken zur Visualisierung (Pfosten, Band)

Formatiert: Einzug: Links: 0.49",
Keine Aufzählungen oder
Nummerierungen

Gelöscht: ¶

Antwort:

Bevor nicht ein verbindlicher Vorentwurf vorliegt, muss diese Frage offen bleiben. Der Beschluss zum Standort regelt nur generell die Frage, auf welchem Grundstück und an welchem Ort auf dem Grundstück geplant werden soll. Wenn der Entwurf vorliegt, kann eine geeignete Visualisierung selbstverständlich stattfinden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Torsten Nufer	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 02.03.2010
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

- Angeblich Nachbargrundstück Lurk und Schulareal mit in den Park einberechnet.

Antwort:

Das Gesamtareal ist 8.971 qm groß. Die Fläche südlich des Schulgebäudes, die eigentliche „Parkfläche“ beträgt ohne das Grundstück Flst.-Nr. 98 etwa 5.200 qm. Zur Überbauung sind ca. 800 qm vorgesehen. Entwurfsabhängig sind im weiteren Planungsverlauf dabei noch Änderungen bzw. Abweichungen möglich. Für die Außenspielfläche werden ca. 600 qm angesetzt. Damit verbleiben als eigentliche Parkfläche ca. 3.800 qm oder 73 %. Mit dem Hochbauentwurf wird auch ein Außenanlagenplan vorgelegt werden, der eine Aussage zu Größe und Gestaltung trifft.

Formatiert: Einzug: Links: 0.5"

Gelöscht: ¶

Gelöscht: -

Gelöscht: ¶

- Durch Gestaltung nach jetzigem Plan Nadelöhr im Bereich des Zugangs vom Schulhof.

Antwort:

Der Testentwurf klärt in einem ersten Schritt lediglich die grundsätzliche Machbarkeit. Die Anregung wird in der weiteren Planung aufgegriffen.

Gelöscht: aller

- Aufwerten des nicht benötigten Parkgeländes

Antwort:

Mit dem Hochbauentwurf wird auch ein Außenanlagenplan vorgelegt, der eine Aussage zur Gestaltung trifft.

b) zur Variante nördlich des Schulgebäudes

Gelöscht: ¶
¶

- Bestehen Möglichkeiten einer anderen Platzierung im Raum?

Antwort:

Bedingt durch den sehr ungünstigen, langgezogenen Grundstückszuschnitt und durch die Mindestanforderungen an das Raumprogramm ist dies nicht möglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

040/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Torsten Nufer	82-2322	02.03.2010

Betreff: Neubau Kindergarten Bühl

- Klare Aussage zu den Ausmaßen (s. Variante 1) u. ebenfalls Abstecken des Geländes.

Antwort:

Bevor nicht ein verbindlicher Vorentwurf vorliegt, muss diese Frage offen bleiben. Der Beschluss zum Standort regelt nur generell die Frage, auf welchem Grundstück und an welchem Ort auf dem Grundstück geplant werden soll. Wenn der Entwurf vorliegt, kann eine geeignete Visualisierung selbstverständlich stattfinden.

- Verkaufsabsichten (Sind 2 Grundstücke ausreichend oder ist das 3. ebenfalls erforderlich?)

Antwort:

Für einen Bau an diesem Standort sind grundsätzlich alle drei Grundstücke erforderlich. Eine aktuelle Anfrage der Ortsverwaltung konnte nochmals klären, dass ein Grundstück keinesfalls zur Verfügung steht.

- Welche Mehrkosten entstehen?

Antwort:

Für den Grunderwerb wären für alle drei Grundstücke ca. 300.000 EUR anzusetzen. Der Rückbau und die Umsetzung der Spielanlagen werden auf rund 50.000 EUR geschätzt. Die Verwaltung sähe größte Schwierigkeiten angesichts der vorliegenden Alternative solche Mehrkosten zu rechtfertigen.

- Erforderliche Eingriffe in Umfeld (Spielplatz, Schulhof, grünes Klassenzimmer) in welchem Ausmaß?

Antwort:

Diese Einrichtungen würden wegfallen und müssten ggf. an anderer Stelle wieder hergestellt werden.

- Doppelnutzung Spielgelände/ Schulhof?

Antwort:

In Ausnahmefällen wäre das denkbar; im Regelfall benötigen aber beide Einrichtungen separate Freiflächen (unterschiedliches, altersgerechtes Angebot; Aufsicht; etc.). Von einer Doppelnutzung ist abzuraten.

Gelöscht: .

Formatiert: Einzug: Links: 0.49"

Gelöscht: .

Gelöscht: ¶

Gelöscht: .

Gelöscht: .

Formatiert: Einzug: Links: 0.49"

Gelöscht: .

Formatiert: Einzug: Links: 0.49"

Gelöscht: absoluten

Gelöscht: .

Gelöscht: .

Gelöscht: ¶

Gelöscht: .

Gelöscht: deshalb klar