



Beschlussvorlage 2017/333	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Schuß, Wolfgang

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	16.11.2017	öffentlich

Grundsatzentscheidung zu einer (Wohn-)Baulandausweisung im Ortsteil Rinnenthal: Neubau eines Kindergartens und einer Turnhalle

Beschlussvorschlag:

Beschluss nach Diskussion und Meinungsbildung

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

In Gesprächen der örtlichen Dorfgemeinschaft Rinnenthal wurde gegenüber dem Ersten Bürgermeister wiederholt der Wunsch geäußert, weitere Wohnbauflächen innerhalb des Ortsteiles auszuweisen, um durch weiteren Zuzug die Siedlungsstruktur und auch den örtlichen Sportverein, den BC Rinnenthal, dauerhaft zu stärken.

Des Weiteren wurde von der örtlichen Kirchenstiftung, die Trägerin des dortigen kirchlichen Kindergartens St. Laurentius, Rinnenthal, ist, der Wunsch nach einem zeitgemäßen und vergrößerten Kindergarten geäußert. Derzeit ist der eingruppige Kindergarten in der Aretinstr. 29 (neben dem Feuerwehrhaus) untergebracht.

Ursprünglich wurde im letzten Jahr über die Zusammenlegung und den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrhauses der beiden Wehren Rinnenthal und Paar-Harthausen intensiver nachgedacht. Weitere Überlegungen scheiterten jedoch an Bedenken in den Reihen der Aktiven.

Eine Sanierung und Neuordnung des Kindergartens hätte in dieser Konstellation im Bestand des Areals erfolgen können. Auch die Einbeziehung des alten Schulhauses am gleichen Standort könnte weitere Synergien auslösen.

Der BC-Rinnenthal hat in Gemeinschaft mit der örtlichen Kirchenstiftung den Vorschlag unterbreitet, südlich des Vereinsgeländes den Neubau des Kindergartens zu konzipieren und dabei den Mehrzweckraum des Kindergartens gleichzeitig als Einfachturnhalle zur Mitbenutzung durch den örtlichen Sportverein zu nutzen.

Heute soll der Rat über diese Idee informiert werden und die grundsätzlichen Fragestellungen und Rahmenbedingungen für ein mögliches Procedere erörtert werden.

2. Darlegung der möglichen Fragestellungen und Herangehensweise

Bauleitplanerische Darstellung:

Das Gebiet der Gemarkung Rinnenthal liegt am westlichen Ortsrand Rinnenthal, südlich der Griesbachstraße in unmittelbarer Nähe zum Sportgelände des BC Rinnenthal. Die beiden Grundstücke haben insgesamt eine Größe von ca. 1,08 ha (☞ Anlage 1).

Im Flächennutzungsplan sind beide Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet kann das neue vereinfachte Verfahren des §13 b BauGB in Betracht gezogen werden. Die hierzu erforderlichen Ausführungsbestimmungen des Freistaates Bayern sind jedoch noch nicht veröffentlicht. Daher kann auch ein „normales“ Bebauungsplanverfahren durchzuführen



sein. Dann müsste zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch eine FNP-Änderung durchgeführt und vor allem notwendige Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die wechselseitigen Beziehungen und Bedürfnisse des Neubaugebietes, des Kindergartens, der Turnhalle sowie der vorhandenen Bebauungen am Griesbachweg und insbesondere auch des BC Rinnenthal sind immissionsschutzrechtlich frühzeitig abzuklären, um spätere Konflikte zu vermeiden bzw. mögliche Ausschlusskriterien frühzeitig zu erkennen.

Grundstückssituation:

Die aufzuplanenden Grundstücke Am 27.03.2017 wurde das Vorhaben der Stadt zur Entwicklung des Wohnbaulandes sowie zur Errichtung eines 2-stufigen Kindergartens mit Bau einer Turnhalle durch die Verwaltung erläutert. Ebenso wurden die Grundsätze des 1/3-Einheimischenmodells ausführlich erörtert. Nach einem Vorschlag des Ersten Bürgermeisters könnte die benötigte Baufläche für den Kindergartenneubau mit Turnhalle durch diese Drittelfläche abgedeckt werden.

Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt noch fehlenden Aufplanungsentwurfes konnten die Gespräche noch nicht weiter vertieft werden. Grundsätzlich brachte die Grundstückseigentümerin zum Ausdruck, dass sie an der Entwicklung Interesse habe und die Grundsätze des 1/3-Modells akzeptiere.

Kindertartensituation Rinnenthal:

Ist-Situation:

Die katholische Kirchenstiftung Rinnenthal als Träger des Kindergartens St. Laurentius beantragte infolge des vermehrten Betreuungsbedarfs unter 3-jähriger die Ist-Situation im vorhandenen Gebäude (altes Schulhaus Rinnenthal) durch einen Umbau bzw. Neubau zu verbessern. Insbesondere wurde ein Schlafräum für Kinder unter 3 Jahre sowie ein zusätzlicher Personalraum (hier nur ein Raum für Elterngespräche, Leitung und übriges Personal vorhanden) eingefordert. Als Mehrzweckraum wird derzeit der Gymnastikraum im 1. OG des Vereinshauses genutzt, ersatzweise werden auch weitere Flächen im alten Schulgebäude aufgrund der Platznot im eigentlichen Kindergartengebäude verwendet.

Entsprechend der erteilten fachaufsichtlichen Betriebserlaubnis können derzeit im Kindergarten Rinnenthal 30 gleichzeitig anwesende Kinder im Alter von 2 Jahren und 6 Monaten bis zur individuellen Einschulung betreut werden. Aktuell ist der Kindergarten Rinnenthal mit 23 Kindern (davon 1 Kind U3) ab Januar 2018 mit 24 Kindern (davon 2 Kinder U3) belegt. Damit sind derzeit noch 7 Plätze bzw. ab Januar 2018 6 Plätze nicht belegt.



Bedarfsplanung:

Die aktuellen Geburtenzahlen für den Bereich Friedberg -südliche Stadtteile- im gesamten sowie explizit für den Stadtteil Rinnenthal weisen derzeit, auch unter Hereinnahme der Belegung mit Kindern eines zusätzlichen erhöhten pädagogischen Betreuungsbedarfs, ein auskömmliches Platzangebot für diesen Bereich aus. Ein zusätzliches Platzangebot an Kindergartenplätzen (3 bis 6 Jahre) ist deshalb aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlich. Eine Prognose zum Betreuungsbedarf unter 3 Jähriger, insbesondere der Altersgruppe 1 bis 3 Jahre ist jedoch aufgrund des individuellen Elternwunsches nicht planbar, aufgrund der aktuell vorherrschenden deutlichen Nachfrage nach Krippenplätzen aus dem Gesamtstadtgebiet wäre die Einrichtung einer weiteren (Krippen)gruppe (15 Kinder) in Stadtgebiet Friedberg aber grundsätzlich anzustreben.

Zuschusssituation:

Am 08.08.2017 wurde vom Bayerischen Landtag das erweiterte Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 bis 2020 als Nachfolgeprogramm zum Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder U 3 beschlossen. Fördergegenstand sind dabei Investitionen für Neubau-, Ausbau-, Umbau-, und Generalsanierungen zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze für Kinder von der Geburt bis zum Schuleintritt.

Zusätzliche Betreuungsplätze im Sinne dieser Richtlinie sind dabei solche, die entweder neu geschaffen oder Plätze welche ohne Erhaltungsmaßnahmen ersatzlos wegfallen würden bzw. durch General- oder Teilsanierung oder einem Ersatzneubau, der als wirtschaftliche Alternative zur Generalsanierung durchgeführt wird, erhalten bleiben. Die Festsetzung der Förderung erfolgt dabei auf Grundlage der Zuweisungsrichtlinie (FAZR) sowie des dazugehörigen Raumprogrammes. Demnach werden z.B. für die Einrichtung einer Betreuungseinheit mit 1 Krippengruppe (12 Kinder) und 1 Kindergartengruppe (25 Kinder) 214 m² zuwendungsfähige Raumfläche anerkannt. In begründeten Ausnahmefällen (pädagogische Konzept) sind Überschreitungen der maximal förderfähigen Nutzflächen um bis zu 10 v.H. zulässig (das sind + 21 m² - damit maximale Hauptnutzfläche 235 m²).

Nicht Bestandteil zuwendungsfähiger Raumflächen ist bei dieser Betreuungseinheitsgröße der Einbau eines Mehrzweck(Gymnastik)raumes. Ein Bedarf von maximal 66 m² Mehrzweckraumflächen kann erst bei einer Betreuungseinheit ab mindestens 30 Kindergartenkindern staatlich anerkannt und gefördert werden.

Multipliziert mit dem derzeit gültigen Kostenrichtwert je m² zuwendungsfähiger Hauptnutzfläche (= 4.102 € x 235 m² zHNF) errechnen sich derzeit für o.g. beispielhafte Betreuungseinheit maximal 963.970 € zuwendungsfähige Kosten, welche mit ca. 75 % bis 85 % gefördert werden (= ca. 723.000 € – 819.000 € Zuschuss). Anträge können entsprechend diesem Programm bis zum 31.08.2019 gestellt werden, die Investitionen sind bis zum 30.6.2022 vollständig abzuschließen (=Verwendungsnachweis). Über ein dann mögliches Nachfolgeprogramm ist derzeit nicht entschieden.



Eine Nutzung von Kindergartenmehrzweckräumen in den Abendstunden bzw. Wochenenden durch Dritte (z.B. Vereine, VHS) ist fachaufsichtlich grundsätzlich zulässig und stellt auch zuschussrechtlich keine Zweckentfremdung dar.

Eine Komplettförderung aus FAG-Mitteln eines im Kindergartengebäude integrierten (Mehrzweck)Gymnastikraums zur (Mit)Nutzung z.B. durch den Sportverein Rinnenthal, wäre bei o.g. Betreuungseinheitsgröße (je eine Krippen und Kindergartengruppe) damit **nicht möglich**. Die anteiligen Baukosten hierfür würde die Stadt Friedberg alleine tragen. Auf die Auswirkungen auf die vergleichbaren Fälle in anderen Ortteilen darf hingewiesen werden.

Eine „klassische“ Kleinsporthalle (18 m x 12 m) müsste somit in der Bauträgerschaft des BC Rinnenthal erfolgen, die nur mit Mitteln des Bayerischen Landessportverbandes (20 %) sowie der Stadt Friedberg (Sportförderrichtlinien 18 %) mit gefördert würde. Der Kostenrichtwert beträgt hierfür 1,004 Mio. €. Der Kostenrichtwert für eine Einfachturnhalle (27 m x 12 m) beträgt 1,855 Mio. €. Die Stadt Friedberg würde nur für eine benötigte Schulturnhalle an einem Schulstandort eine öffentliche FAG-Förderung erhalten.

3. Fazit:

Für die Ausweisung der neuen Bauflächen im Ortsteil Rinnenthal stehen in diesem Fall keine besonderen Instrumentarien des § 13 b BauGB zur Verfügung.

Das Sonderförderprogramm für Kindergartenneubauten ist auf die Antragstellung (=Baugenehmigung mit Werkplanung) bis zum 31.08.2019 limitiert. Der Verwendungsnachweis ist bis zum 30.6.2022 vorzulegen.

Eine „Mit-“Förderung eines Turnraumes innerhalb der 2-gruppigen Kinderbetreuungseinheit (1 KiGa-Gruppe, 1 Krippe) ist rechtlich nicht möglich.

Die Errichtung einer Turnhalle durch die Stadt Friedberg für den Vereinssport wird nicht gefördert. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde ähnliche Überlegungen in anderen Ortteilen auslösen.