



Beschlussvorlage 2018/280	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	26.07.2018	öffentlich

**Kindergartensituation im Ortsteil Rinnenthal;
Untersuchung der baulichen Möglichkeiten am Bestandsstandort**

Beschlussvorschlag:

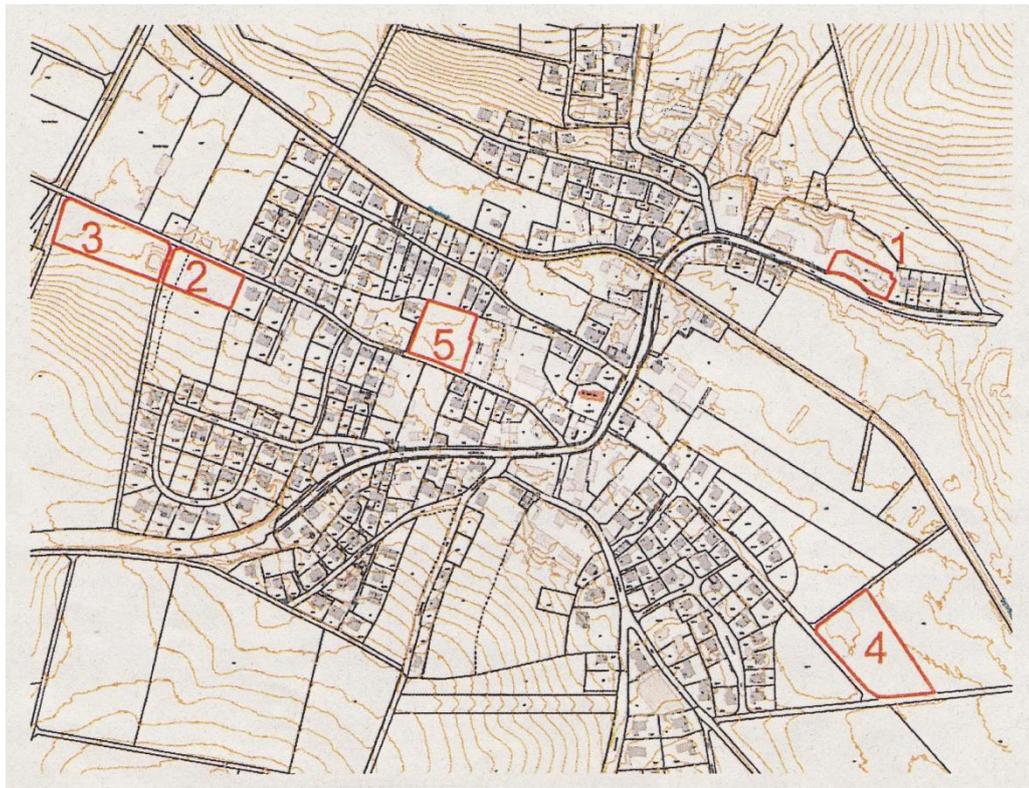
Zur Diskussion und Meinungsbildung

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

Sachverhalt:

Die Kindertagesstätte im Ortsteil Rinnenthal wurde zuletzt in der Stadtratssitzung am 17.05.2018 behandelt, dabei wurden auch potentielle Neubaustandorte für den Kindergarten diskutiert und die Standorte Nrn. 3 und 4 ausgeschlossen. Für Standort Nr. 5 wurde die Verwaltung beauftragt die Grundstücksverfügbarkeit näher zu erfragen, was mittlerweile mit dem Ergebnis geschehen ist, dass der Standort nicht zur Verfügung steht. Für den Standort 2 wurde in der Stadtratssitzung am 14.06.2018 vorsorglich ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB gefasst.

Weiterhin wurde beschlossen, dass bevor eine Festlegung auf einen Neubaustandort erfolgt, sich die Verwaltung nochmals mit dem Bestandsstandort Nr. 1 auseinandersetzt und überprüft, unter welchen Bedingungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3/5 der Gemarkung Rinnenthal, das eine Größe von 1.845 m² hat, ein Neubau des Kindergartens bzw. Kinderhauses realisiert werden kann.



Aus diesem Grund hat eine Ortseinsicht des Finanzreferates mit FinanzR Schuß und Frau Achinger sowie des Baureferates mit BauR Haupt und Frau Warneke-Winkler stattgefunden, bei der das Grundstück und alle vorhandenen Räumlichkeiten besichtigt wurden.



Es befindet sich mit dem Feuerwehrgerätehaus im Westen (EG und KG unter dem Kindergarten), dem Kindergarten im EG und dem alten Schulhaus mit Vereinsräumen im EG und OG und einem auch vom Kindergarten genutzten Gruppenraum im OG im Osten ein zusammenhängender Gebäudekomplex mit einer Grundfläche von ca. 558 m² auf dem 1.845 m² großen Grundstück.

Die Gebäude sind so auf dem Grundstück platziert, dass sich auf der Nordseite hinter den Gebäuden, im Bereich östlich und südlich des alten Schulhauses sowie westlich des Feuerwehrgerätehauses Grundstücksbereiche in einer Größenordnung von ca. 650 m² befinden, die derzeit nicht genutzt werden bzw. genutzt werden können.

Ansonsten befindet sich im westlichen Grundstücksbereich die Zu- und Ausfahrt des Feuerwehrgerätehauses mit PKW-Stellplätzen für die anrückenden Feuerwehrleute, die diesen Bereich für andere Nutzungen blockiert.

Im südlichen Mittelbereich ist die Freifläche des Kindergartens mit einer nicht gerade üppig bemessenen Außenspielfläche von ca. 185 m² angeordnet sowie die Zugangsfläche zum Kindergarten. Eigene Stellplätze für den Kindergarten sind nicht vorhanden.

Mit Feuerwehr, Kindergarten und Vereinshaus sind drei Nutzungseinheiten auf dem Grundstück, vorhanden, wovon bei den Erstgenannten kurz- bis mittelfristig ein Veränderungsbedarf besteht. Bei der Feuerwehr vor allem deshalb, weil die Räume im Kellerbereich unter dem Kindergarten teilweise nur eine Raumhöhe von unter 2,10 m aufweisen.

Finanz- und Baureferat sind sich einig, dass für eine sinnvolle Neuordnung der Nutzungen mit Neubau eigentlich notwendigerweise eine der drei Nutzungen weichen müsste.

In den in der Anlage beigefügten Plänen ist schematisch beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt, welche Lösungsansätze zur Realisierung eines Kindergarten- bzw. Kinderhausneubaus denkbar sind, dabei wurde von folgenden Flächen für das neue Kinderhaus ausgegangen:

Planung mit 30 Kindern

Raum	Bedarf	Bestand
Leitung	17	7,5
Elternwarteraum	17	7,5
Gruppenraum <u>KiGa</u> /Krippe	128	77
Ruheraum	17	
Sanitär mit <u>Putzraum</u>	20	10
Mehrzweckraum	66	66
Küche	17	22
Lager	22	45
Heizung	12	11,9
Erschließung mit Garderobe	56	40
Summe	372	286,9



Eigentlich bieten sich dabei folgende grundsätzliche Varianten an:

Variante A:

Unter der Voraussetzung, dass das alte Schulgebäude als „ortsbildprägendes“ Gebäude erhalten bleiben soll, müsste die Feuerwehr ausquartiert werden und nach Abriss der westlich an das alte Schulgebäude angrenzenden Gebäude könnte eine Neuordnung des gesamten westlichen Grundstücksbereiches unter Einbeziehung der Freiflächen mit dem Neubau eines Kinderhauses erfolgen, bei dem das gewünschte Raumprogramm erdgeschossig (barrierefrei) untergebracht und die grundsätzlich benötigten Frei- und Spielflächen unter anderem auch durch die Option einer Verkleinerung der Busbucht erreicht werden könnten.

Dem Erhalt des alten Schulhauses steht letztendlich der Neubau des Feuerwehrgerätehauses gegenüber, was neben der Standort- auch die Investitionsfrage aufwirft.

Variante B:

Unter der Voraussetzung, dass die Feuerwehr an diesem Standort gehalten werden soll, müsste allerdings über den Abriss des alten Schulgebäudes nachgedacht werden und der Neubau des Kinderhauses im östlichen Grundstücksbereich erfolgen.

Die Feuerwehr würde dann in die Lage versetzt, die Erdgeschossräume des jetzigen Kindergartens zu nutzen. Bei dieser Variante müsste zur Umsetzung der benötigten Frei- und Spielflächen zwingend die Verkleinerung der Busbucht umgesetzt werden, da die westlich des Feuerwehrgerätehauses gelegenen Freiflächen nach wie vor nicht genutzt werden können. Um das Raumprogramm des Kinderhauses umzusetzen müsste ein Teil des Raumprogrammes im Obergeschoss untergebracht werden.

Für die Umsetzung eines erdgeschossigen (barrierefreien) Raumprogrammes des Kinderhauses müsste die Feuerwehr allerdings weiterhin im Kellergeschoß verbleiben.

Der Wegfall der Vereinsräume im alten Schulhaus müsste gegebenenfalls im Obergeschoß realisiert werden.

Variante C:

Falls aber die Option ins Auge gefasst wird, das Grundstück komplett zu räumen, um alle drei vorhandenen Nutzungen in Neubauten unterzubringen, ist im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung näher zu untersuchen, ob die Feuerwehr idealerweise im östlichen oder westlichen Grundstücksbereich evtl. in einem zweigeschossigen Neubau untergebracht werden soll.



Die heute vorgelegten Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sollen vielmehr die Grundlage für die Diskussion darstellen, inwieweit der Neubau des Kinderhauses am bestehenden Standort Nr. 1 oder an einem Alternativstandort erfolgen soll.

Bei allen Neubauvarianten am Bestandsstandort sind temporäre Übergangslösungen z.B. in Containern zur Aufrechterhaltung der Nutzung notwendig. Auch hierzu ist ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Auch wenn das alte Schulgebäude kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes darstellt wäre der Verlust aus dorfgeschichtlicher Sicht bedauernd und unwiederbringlich.

Anlagen:

1. Bestandsfotos
2. Schematische Planungsüberlegungen