Gemeinderatssitzung vom 01.02.2018

Öffentliche Sitzung
TOP 7

022.31/rö

Neubau eines Kindergartens – Beratung und Beschlussfassung über eine vergleichende Prüfung der Standorte bzw. der Festlegung des Standortes

Sachverhalt
In der Gemeinderatssitzung vom 7.12.2017 wurde nach ausführlicher Diskussion beschlossen, mit den Eigentümern der Flurstücke 530 und 536 nochmals zu verhandeln, um die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen abschließend zu klären.

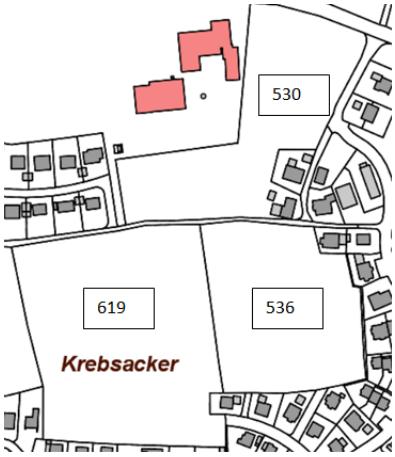
Die Gespräche wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Dabei hat sich folgende neue Situation ergeben:

- Der Eigentümer von Flurstück 536 stimmt einem Tausch einer Teilfläche von ca. 4.000 qm mit entsprechenden Flächen von Flurstück 619, entgegen seiner bisherigen Aussagen, nun nicht mehr zu.
- Der Eigentümer von Flurstück 530 würde einem Tausch seiner Teilfläche (Standort 4, ca. 4.000 qm) mit entsprechenden Flächen von Flurstück 536 nach wie vor zustimmen. Über einen Tausch eines schmalen Grundstücksstreifens am westlichen Ende des Flurstücks 530 könnte verhandelt werden. Eine Breite von 50m wäre dem Eigentümer allerdings zu viel.
  Einem Verkauf eines schmalen Grundstücksstreifens (ca. 30-40m Breite) am westlichen Ende des Flurstücks 530 stimmt der Eigentümer nach wie vor nicht zu.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Strandort 4 nicht mehr verfügbar ist und ausscheidet.

Verfügbar wären nach wie vor die Standorte 1A, 1B, 2A, 2B, 2C und 5

Die Kosten einer tiefergehenden, vergleichenden Standortprüfung (beispielsweise Standort 2C mit 5) wird vom Büro mlw auf mindestens 27.500 € (brutto)/Standort geschätzt (vgl. Anlage 1).



Vergleich der Vor- und Nachteile der Standorte 5 und 2C:

Standort 5 (auf Flst. 619)

Vorteile:	**Nachteile:**
Eingeschossige, barrierefreie Bauweise möglich, dadurch werden die Wünsche und Anregungen des Kindergartenfachpersonals berücksichtigt (vgl. Anlage 2), höhere Funktionalität des Gebäudes	Kein direkter Anschluss an den Schulcampus, es müssten Straßen gequert werden
Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde und somit als Standort verfügbar	Höherer Flächenverbrauch, höherer Verbrauch von späterem Bauland
Erweiterung um 6. Gruppe bei eingeschossiger Bauweise störungsfrei möglich	Eventuell höhere Erschließungskosten
Zufahrt liegt nicht an einer Hauptstraße	
Direkte Zufahrt möglich	
Gute Anbindung der Gruppen an den Spielgarten möglich	
Hohe Flexibilität im Entwurf	
Nutzung der Fläche als Kindergartenstandort entspricht dem Stifterwillen (Karl Miller)	
Größe des Außenbereichs wäre mit dem des Kindergartens Zauberburg in etwa vergleichbar	
Kindergarten könnte optimal konzipiert werden, keine Einschränkungen und Kompromisse	

Standort 2C (westlich MZH, erweitert nach Süden)

Vorteile	**Nachteile**
Nutzung von Synergien (gemeinsame Heizungsanlage, Erschließung)	Zweigeschossigkeit zwingend, Barrierefreiheit durch Aufzugsanlage Schlechte Gartenanbindung für OG
Kompakte Bauweise, ggf. wirtschaftlicher als bei eingeschossiger Bauweise	Städtebaulich schlecht (zu enge Gebäudeabstände/Außenräume)
Flächensparendes Bauen, keine Verbrauch von späterem Bauland	Naturschutz kann Einschränkungen zu Form und Gebäudehöhe machen Spielgarten im Bereich des Kohlenbergs nicht gesichert (Naturdenkmal)
	Baugrund teilweise belastet (kartierte Altlast)
	Vorhandene Leitungstrassen müsste angepasst/verlegt werden (Mehrkosten)
	Verlegung südliche Zufahrt zur Mehrzweckhalle notwendig (Mehrkosten)
	Rückbau Bolzplatz notwendig (Mehrkosten)
	Rückbau Spiel- und Freilufttrainingsbereich notwendig (Mehrkosten)
	Ggf. Verlegung der Trafostation (Mehrkosten)
	Geringe Flexibilität im Entwurf
	Anbau der 6. Gruppe stört den Betriebsablauf
	Kleiner Außenbereich – nicht mit ZB vergleichbar

Stellungnahme der Verwaltung
Ziel ist es, den bisherigen Kindergarten Zauberburg durch einen Neubau im Bereich des Schulcampus zu ersetzen.
Aus Sicht der Verwaltung ist dabei eine nachhaltige Verbesserung der bisherigen Situation anzustreben. Dies gilt vor allem für folgende Bereiche:

- Sicherheit, weniger Verkehr, bessere Erreichbarkeit
- Barrierefreiheit, Eingeschossigkeit
- möglichst optimale Bedingungen für die pädagogische Arbeit der Erzieherinnen (vgl. Anl. 2)
- Beibehaltung des großzügigen Außenbereichs

Zusammengefasst empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat den sehr vorteilhaften Standort 5, östlich Kohlhaus zu beschließen und keine weiteren Untersuchungen zu beauftragen.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat beschließt, den Neubau des 5+ 1 gruppigen Kindergartens in eingeschossiger Bauweise auf dem gemeindeeigenen Flurstück 619, Standort 5, östlich Kohlhaus erstellen zu lassen (vgl. mlw Standort 5)**
2. **Die dabei benötigte Fläche von ca. 4.000 qm wird auf das hälftige Stiftungsvermögen der „Karl-Miller-Stiftung“ angerechnet.**