



Ersatzbau KiTa-Gebäude St. Anna Standort und Bauweise

Öffentliche Sitzung Gemeinderat 24.01.2023

Bisherige Schritte



Sommer 2021

Teil der Räume der KiTa St. Anna wurden aus bekannten Gründen in eine modulare Raumlösung ausgelagert

Bis September 2022

Vier Sitzungen, in denen das Thema behandelt wurde
(Inhalte: siehe Präsentation vom 15.11.2022) –
bis dahin ging man von einem Bedarf von drei Gruppen aus.

15.11.2022 öffentlich

Sachstandsbericht im Gemeinderat – Vorstellung des weiteren Vorgehens

13.12.2022 öffentlich

Der Gemeinderat schließt aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit für eine fünfte Gruppe
eine Weiterentwicklung der Kindertageseinrichtung St. Anna am bisherigen Standort aus

Standortfrage



In der Folge hat die Verwaltung mehrere mögliche Standorte einer neuen Kindertagesstätte mit vier Gruppen und Erweiterungsmöglichkeiten betrachtet.

Mehrere Anregungen kamen infolge der Berichterstattung der letzten Sitzung aus der Bürgerschaft.

1. ehemalige Hartplatz Wendelbach
2. Grundstück an der Westtangente
3. Nachträgliche Ergänzung: Parkplatz gegenüber Halle Schulstraße an der Böschung
4. Parkplatz an der Neuwindeckhalle
5. Mehrere weitere Standort-Vorschläge befinden sich in privater Hand sowie teilweise im Außenbereich und können aufgrund der ähnlichen Voraussetzungen mit der Möglichkeit der Bebauung an der Westtangente oder am ehemaligen Hartplatz betrachtet werden.

Ehemaliger Hartplatz Wendelbach



Ehemaliger Hartplatz Wendelbach



Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Gemeinde

Standort: Grundsätzlich bietet der ehemalige Hartplatz eine vorteilhafte Topographie und ausreichend Parkplätze zur Ansiedelung einer Kindertagesstätte.

- **Vorteil:** Parkplätze an der Neuwindeckhalle/Trainingsfläche bleiben vollständig erhalten
- **Nachteile:** Entfernung von rund 2 km zum bisherigen Standort und so das gleichzeitige Abholen von U3/Ü3- sowie Grundschulkindern mit größerem Aufwand wie bisher verbunden wäre.

Baureife: Für das Bauvorhaben müsste der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan erstellt werden. Dies würde zu einer erheblichen Zeitverzögerung führen.

Nutzung Fernwärme (Hackschnitzelanlage): Wäre nicht möglich; in die Kindertagesstätte müsste eine neue Heizung eingebaut werden.

Westtangente

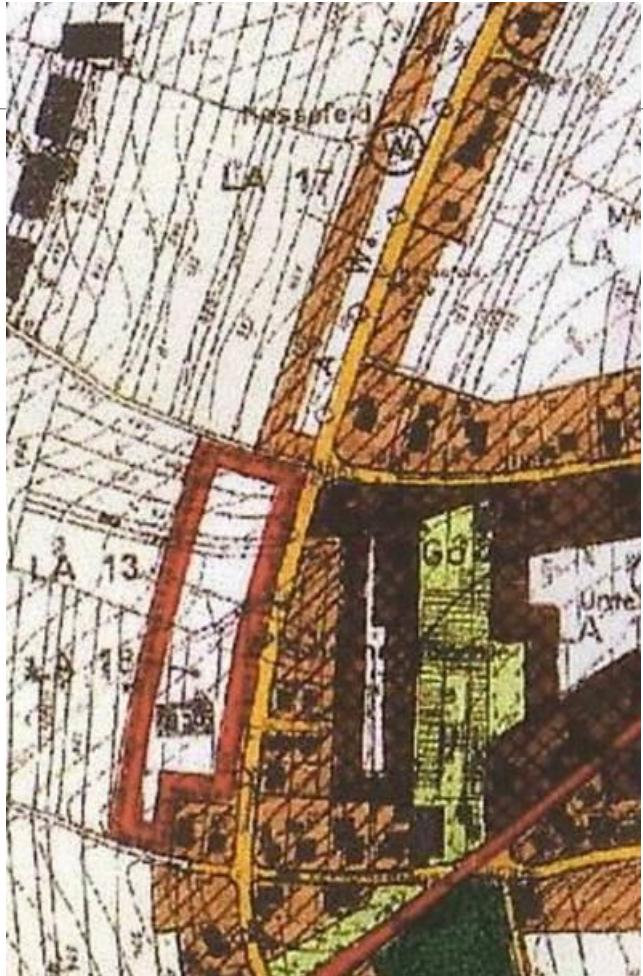


Bisheriger Bebauungsplanentwurf sieht nur geringere Tiefe der Bebauung vor

Flächennutzungsplan müsste geändert werden – Grundstücke befinden sich nur teilweise in Gemeindeeigentum



Westtangente



Nebenstehend der FNP-Auszug

Die rote westliche Fläche ist als
„Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr“
festgesetzt.

Westtangente



Westtangente



Westtangente



Eigentumsverhältnisse: nur teilweise Eigentum der Gemeinde

Standort: Es handelt sich um ein leicht abfallendes Gelände. Zusätzlicher Flächenverbrauch und -versiegelung sind erforderlich. Parkplätze müssten vollständig neu geschaffen werden.

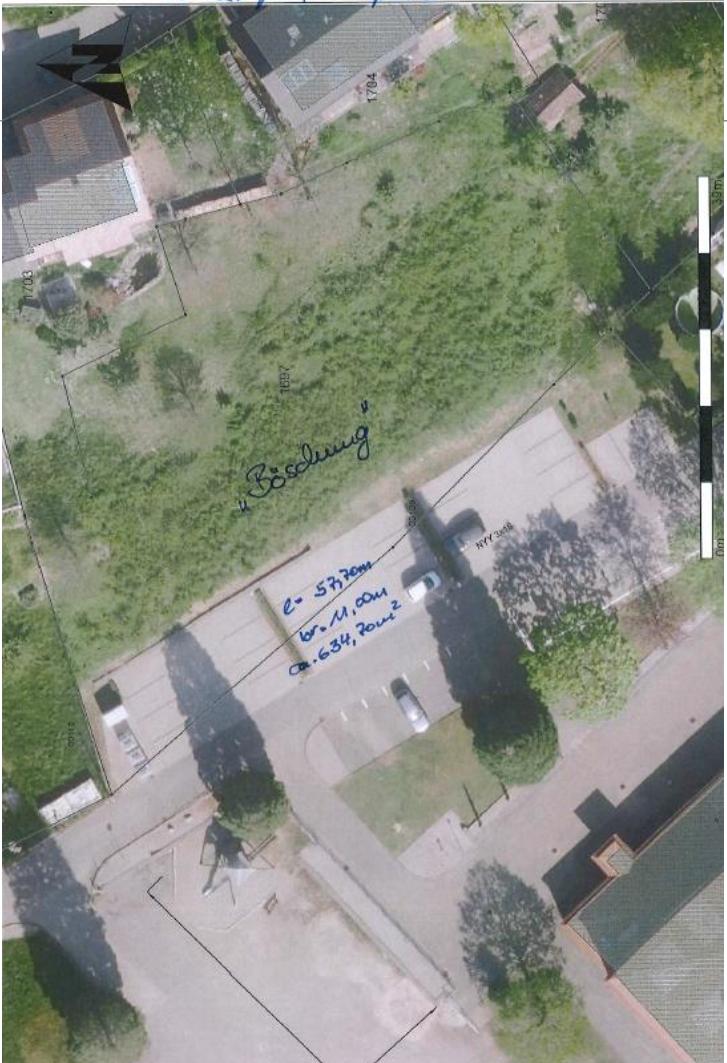
- **Vorteil:** Parkplätze an der Neuwindeckhalle/Trainingsfläche bleiben vollständig erhalten
- **Nachteile:** Entfernung von rund 1 km zum bisherigen Standort und so das gleichzeitige Abholen von U3/Ü3- sowie Grundschulkindern mit größerem Aufwand wie bisher verbunden wäre. Der hier zusätzlich entstehende Hol- und Bringverkehr birgt Konfliktpotential.

Baureife: Die Fläche am Feldweg ist bisher als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplanentwurf müsste angepasst werden.

Nutzung Fernwärme (Hackschnitzelanlage): Wäre nicht möglich; in die Kindertagesstätte müsste eine neue Heizung eingebaut werden.

Nachträgliche Ergänzung:

Parkplatz gegenüber Halle: Schulstraße an der Böschung



Fläche ist mit 634 qm zu klein:
kein Erweiterungspotential
keine Außenspielfläche

Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Eigentumsverhältnisse: Eigentum der Gemeinde

Standort: Grundsätzlich bietet der ehemalige Hartplatz eine vorteilhafte Topographie und ausreichend Parkplätze zur Ansiedelung einer Kindertagesstätte.

Baureife: Die Baurechtsbehörde teilt auf Anfrage mit, dass es grundsätzlich keine Bedenken für den KITA-Neubau an der Stelle gibt. Eng könnte es im bestehenden Bebauungsplan mit der zulässigen Grundfläche von 0,25 in diesem Bereich werden. Eventuell müsste der Bebauungsplan angepasst werden. Eine Befreiung für die Überschreitung des Baufensters kann je nach Größe der Überschreitung in Aussicht gestellt werden.

Nutzung Fernwärme (Hackschnitzelanlage): Die bestehende Hackschnitzelanlage für Schule, Kindergarten St. Josef, Neuwindeckhalle und bisheriger Kindertagesstätte St. Anna wäre wahrscheinlich ausreichend dimensioniert, so dass die neue Kindertagesstätte daran angeschlossen und mit Wärme versorgt werden könnte. Die genaue Untersuchung steht noch aus.

Nachteile:

Parkplätze an der Neuwindeckhalle/Trainingsfläche bleiben nicht vollständig erhalten.

Einsatz eines innerörtlichen Filet-Stückes

Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Parkplatzsituation

Derzeit gibt es an Parkplätzen im direkten Umfeld der Neuwindeckhalle:

- ca. 88 am Hartplatz neben der Halle
- 16 direkt vor der Halle an der Schulstraße
- 27 gegenüber der Halle bergseits der Schulstraße
- 24 unterhalb der Tartanbahn entlang der Schulstraße
- 7 vor der bisherigen Kindertagesstätte St. Anna
- 12 vor dem Kindergarten St. Josef sowie
- 9 zwischen Schule und Kindergarteneingang

Somit insgesamt 183. Viele der Parkplätze wurden in den letzten Jahren neu geschaffen.

Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



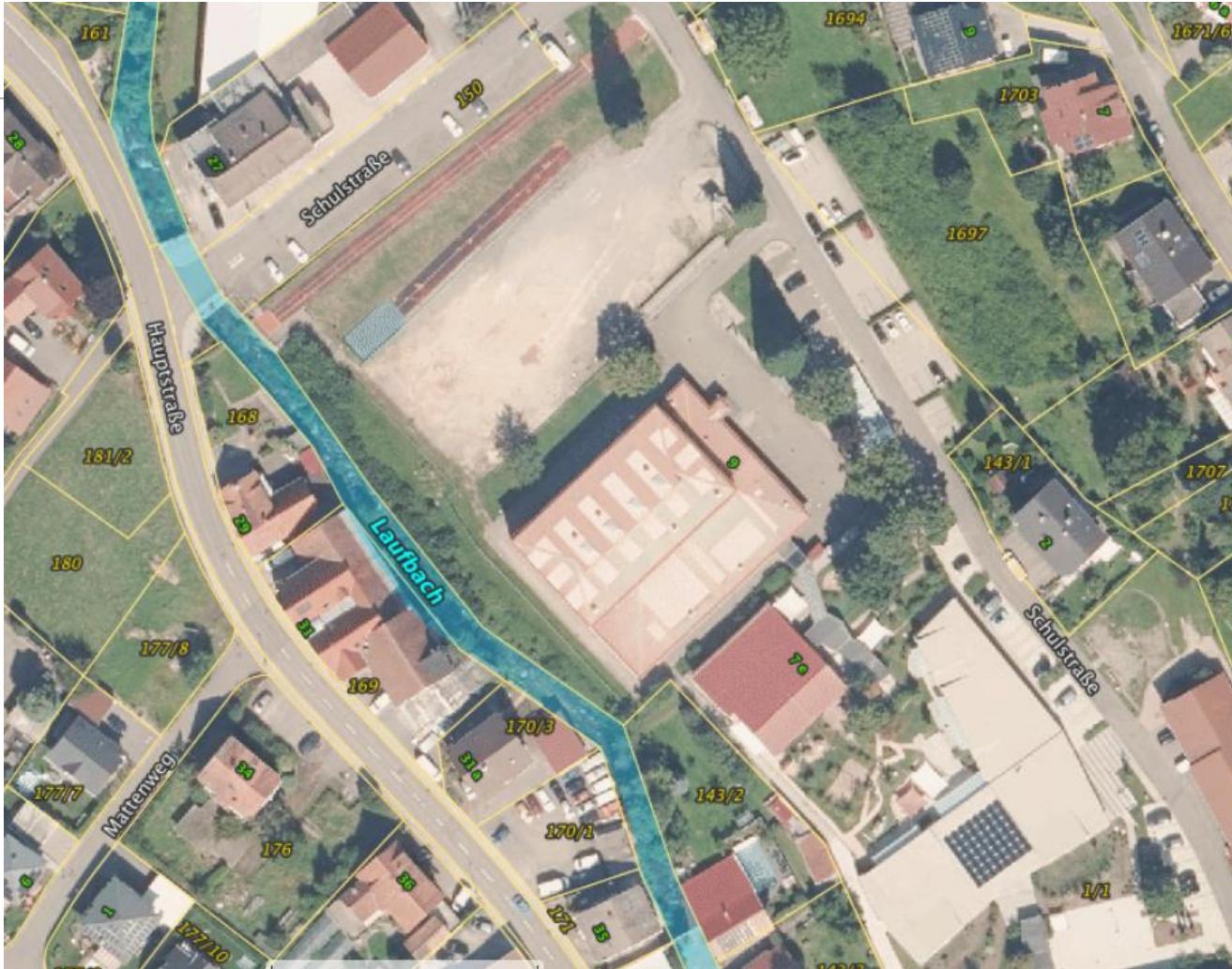
Parkplatzsituation

- Kombination bisherige Sprunggrube mit der unterhalb liegenden Tartanbahn?
- Verlust von mindestens der Hälfte der dortigen Parkplätze (44), so dass insgesamt 139 Parkplätze zum weiteren Gebrauch verbleiben würden.
- voll bestuhlten Veranstaltungen wie Konzerte (2) oder Neujahrsempfang (1): rund 400 – 500 Besucher
- Ohne Bestuhlung knapp 800 Besucher (erfahrungsgemäß max. 3 Veranstaltungen im Jahr). Durch die Kombination mit Stühlen und Tischen reduziert sich die max. Besucheranzahl.

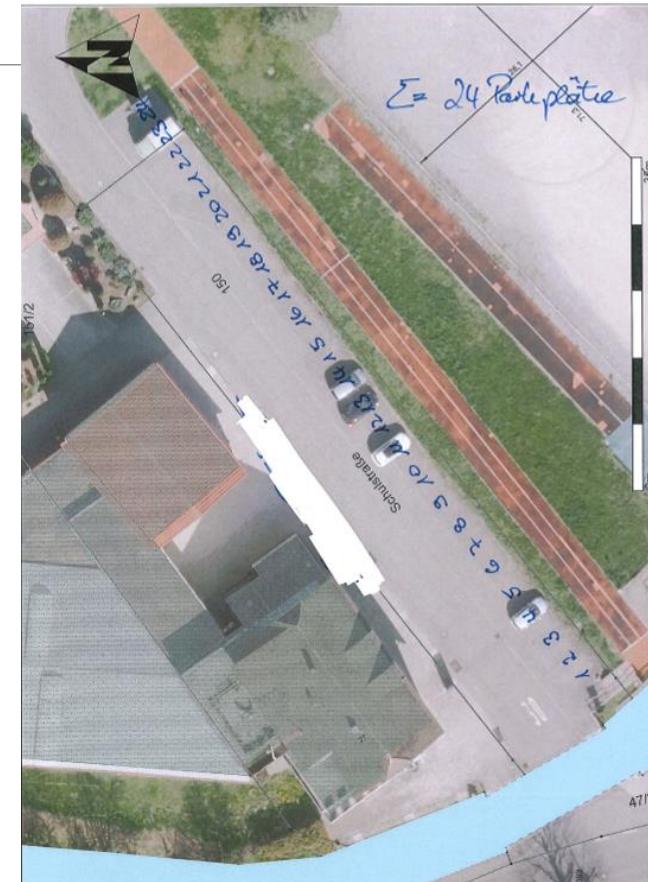
Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Nordwestlich der Neuwindeckhalle (Richtung Laufbach)



Vorteile:

- Nähe zu Ü3-Kindergarten, zur Neuwindeck-Grundschule und zur Sporthalle – gewohnte Vorteile der einheitlichen Abholstelle ALLER Kinder bis 10 Jahre bleibt erhalten.
- Kindergartenleitung kann – wie bisher – alternativ die große Sporthalle für die großzügige Bewegung der Kinder ohne logistischen Aufwand einbeziehen.
- Umgewöhnungsphase vom U3 zum Ü3 Kindergarten lässt sich flexibler gestalten.
- Aufgrund der Absicht der Kirchengemeinde, die beiden Kindergärten organisatorisch zu einer Einheit zusammenzulegen, hat die zukünftige Leitung bessere Möglichkeiten, die Abläufe der beiden Einrichtungen zu verzähnen.
- Ein zusätzlicher Flächenverbrauch wäre nur indirekt gegeben. Die Schaffung von Parkplätzen durch zusätzliche Flächenversiegelung würde entfallen.

Fazit



Kein Standort ist optimal

- Nach Abwägen aller Vor- und Nachteile kommt die Verwaltung zum Ergebnis, dass beim Standort an der Neuwindeckhalle die Vorteile am meisten gegenüber den Nachteilen überwiegen.
- Es ist keine Entscheidung aus Überzeugung, einen großen Teil des Platzes neben der Neuwindeckhalle aufzugeben – es ist eine verzwickte Situation oder auch Zwangslage
- **Wir brauchen eine neue Kindertagesstätte**
- Wer gegen den Standort stimmt sollte - der Fairness wegen - den aus seiner Sicht besseren Standort mit allen auch zeitlichen Konsequenzen benennen

Beschluss Standort



Der Gemeinderat beschließt, eine neue Kindertagesstätte auf dem Gelände nordwestlich der Neuwindeckhalle zu bauen.



Beschluss über Bauweise

Stahl-Modulbauweise



-
- Bruttogrundfläche 682 m² 2.285.000 EUR 3.350 EUR/m²
 - Auf 835 m² hochgerechnet 2.800.000 EUR

(Vergleich Richtpreis Holz-Modulbauweise)

OHNE FUNDAMENTIERUNG

Ohne Erschließung, Mobiliar, Kühlung, Brandmeldeanlage, PV-Anlage, Außen- und Spielanlage und Parkplatzerschließung

Besichtigungsmöglichkeit in Spalt bei Nürnberg (drei Stunden Fahrtzeit, 275 km)

Vollholz-Bauweise



-
- Bruttogrundfläche 835 m² 2.421.500 EUR 2.900 EUR/m²

MIT FUNDAMENTIERUNG

Ohne Erschließung, Mobiliar, Kühlung, Brandmeldeanlage, PV-Anlage, Außen- und Spielanlage und Parkplatzerschließung

Kostengruppen 300 und 400 sowie anteilig die Kostengruppe 700 (Ausführungsplanung und Bauleitung) sind enthalten.

Erster Planentwurf liegt bei

Vollholz-Bauweise



- Vorteile:

- Ökologische Bauweise
- Überwiegender Einsatz eines nachwachsenden Baustoffes
- Heimelige Atmosphäre
- Schnelle Umsetzung
- Kostensicherheit
- Leichtes Einplanen von Erweiterungsmöglichkeiten

Vollholz-Bauweise



Einbezug von Handwerker-Firmen aus Lauf und der näheren Umgebung würde die Gemeinde für folgende Gewerke forcieren:

- Endmontage Elektroarbeiten
- Heizung-Lüftung-Sanitär
- Blechnerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Malerarbeiten
- Fliesenleger
- Raumausstatter(Bodenverlegung in Linoleum)

Weiteres Vorgehen



Benennung eines Vertreters jeder Fraktion, der in die weitere Planung mit eingebunden wird



Beauftragung Architektenleistungen Phase 1 bis 4

1 Grundlagenermittlung

2 Vorplanung

3 Entwurfsplanung

4 Genehmigungsplanung

Ca. 65.000 Euro brutto

Auf Teilnahmewettbewerb kann verzichtet werden, da inkl. der Leistungsphase 6 und 7 Kosten in Höhe von rund 100.000 Euro anfallen werden
(die Grenze für einen Teilnahmewettbewerb liegt bei 205.000 Euro)

Leistungsphasen 5, 8 und 9 sollen im Generalauftrag enthalten sein.

Beschluss Bauweise



Der Gemeinderat beschließt die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in Vollholz-Bauweise mit hoher Vorfertigung durch einen Generalunternehmer.



Noch Fragen?

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!