

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/459/2012 vom 7. November 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	20.11.2012
Rat	20.12.2012

Neubau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum in der Böhlersiedlung

Bestimmung des Standortes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Standort Badener Weg/Laacher Weg für den Neubau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum in der Böhlersiedlung und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 fortzuführen.

Alternativen:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt einen anderen Standort zu beschließen:

Sachverhalt:

Standortuntersuchung

Die Untersuchung erfolgte unter der Annahme der im Oktober 2012 veröffentlichten neuen LVR Empfehlungen zur Errichtung von Kindertagesstätten und einer realistischen Größe für eine fünfgruppige, zweigeschossige Kindertagesstätte sowie den Flächenerfordernissen eines Familienzentrums.

LVR Empfehlung

Die neue Richtlinie der LVR ist inzwischen per Rundschreiben in Kraft gesetzt worden. Danach können für zukünftige Neubauvorhaben die notwendigen Flächen geringfügig verkleinert und optimiert werden, Außenflächen können ebenfalls geringfügig kleiner werden, da nun die Anzahl der Kinder und nicht mehr eine Gruppenpauschalisierung angesetzt wird.

Die Verwaltung unterstellt hieraus abgeleitet einen Grundstücksflächenbedarf von mindestens 2500 m² für einen neuen qualifizierten Kita-Standort mit seinen notwendigen Freiraum- und Erschließungsflächen.

Darauf aufbauend wurden Standortuntersuchungen für fünf denkbare Standorte mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

A. Standort: bisheriges Kindertagesstättengelände „Am Sonnengarten“

Neubau durch die GWH am alten Standort

Die GWH geht bei einer „Grobkalkulationen“ von einem grundsätzlichen Flächenbedarf für eine Kita-Nutzung von rd. 2.500 m² aus, wobei eine Restfläche von 800 - 1.000 m² auf dem vorhandenen Kita-Grundstück für Ergänzungsbauten erhalten bleibt. Weiterhin hat die GWH gleichbleibende Baukosten wie am Standort Badener Weg / Laacher Weg angenommen und lediglich eine unterjährige Baukostensteigerung unterstellt.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen ist am Altstandort eine Miete von ca. **15,35 €/m²** zu erwarten. (vergl. hierzu Pkt. C, Miete am Standort Badener Weg/Laacher Weg)

(kitaoptimierte) Containerunterbringung während der Bauzeit

Zur Errichtung der neuen Kita am alten Standort ist die Unterbringung der Kinder aus dem „Sonnengarten“ (6 Gruppen!) für die Dauer der Bauzeit unumgänglich. Für eine Standzeit von ggf. 7 Monaten ist nach telefonischer Preisinformation bei entsprechenden Firmen mit einer Container-Miete in Höhe von mind. **250.000 €** zu rechnen; Einige Firmen kalkulieren sogar erst ab 12 Monaten Standzeit, da der Aufwand für den Auf- und Abbau und die Anschlusskosten an die Infrastruktur sehr hoch ist. Diese Kosten müsste die Stadt übernehmen.

Grundstückskauf

Sollte die Stadt Meerbusch die Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² erwerben wollen, so ist von einem Wert i.H.v. 600.000 - 650.000 € auszugehen; dies ist den Ankaufparametern des Kaufvertrages Corpus Sireo / GWH geschuldet.

Alternative Unterbringung in vorhandenen GWH-Wohngebäuden

Eine alternative Unterbringung der Kinder aus dem Sonnengarten in vorhandenen Wohngebäuden scheidet nach Aussage der GWH aus, da aufgrund einer zwischenzeitlich erreichten hohen Vermietungsquote nicht genügend Wohnungen zur Verfügung stehen und die verbleibenden leerstehenden Wohnungen nicht einfach in einem Gebäude zusammenzulegen sind.

Bau einer neuen Kita auf den heutigen Außenflächen der Kita „Sonnengarten“ bei weitergehender Teilnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten

Diese Variante unterstellt, dass zunächst die neue Kita im Außengelände der Kita Sonnengarten errichtet wird und dann der Sonnengarten - nach Umzug der Kinder in das neue Gebäude - abgebrochen werden kann. Das vorhandene Außengelände ist topographisch in Form einer Mulde angelegt, so dass bei einem Neubau die besonderen Randbedingungen zur Führung des Regenwassers und zur Ableitung des Abwassers eine wichtige Rolle spielen. Der Verlust von vorhandenen, wertvollen Bäumen in den heutigen Außenflächen müsste akzeptiert werden.

Die Erschließung könnte weiterhin über die Straße „Am Sonnengarten“ erfolgen. Die Baumaßnahme kann durch eine Wohnergänzungsbebauung im Bereich der Straße Am Farnacker ergänzt werden.

Eine weitere Konkretisierung des Mulden-Standortes erfolgte jedoch nicht, da neben den städtebaulichen Gewichtung der anzutreffende hohe Grundwasserstand sowie die angrenzenden Kanalhöhen eher gegen den Standort für eine Kita spricht. Auf Grund der Kanalsohlhöhen und der Entfernung zum nächsten Kanal müssten zusätzliche Mehrkosten zur Anbindung des Regen- sowie Schmutzwassers mittels Pumpen kalkuliert werden:

Das Risiko einer Überschwemmung bei einem Starkregenereignis wäre dennoch nicht auszuschließen.

Ben, da die Rückstauenebene (= Kanaldeckelhöhe) ca. 1.30 m höher als das Geländeniveau liegt. Eine Auffüllung des Geländes ist aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung des schützenswerten Baumbestands nicht sachgerecht und nicht empfehlenswert. Für die Realisierung einer barrierefreien KITA wäre in jeden Fall ein Neubau am höher gelegenen Standort der vorhandenen Kita „Sonnengarten“ zu favorisieren.

Auch bei dieser Variante würde die GWH eine ca. Miete von 15,35 €/m² beim Bau der Kita durch die GWH ansetzen. Sollte die Stadt oder ein anderer Investor bauen, ist ein Kaufpreis für das Grundstück i.H. von 600.000 - 650.000 € zusätzlich zu den Baukosten aufzubringen.

Unter ergänzender Beachtung der städtebaulichen Analyse aller Standorte (siehe „Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte "Sonnengarten", Dr.- Ing. Nolte vom 3. September 2012 / Anlage zur Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften, Sozialausschusses, Jugendhilfeausschusses und Integrationsrates von 29. August 2012) wird der Alt-Standort am Sonnengarten daher von der Verwaltung **nicht** favorisiert.



ca. 4200 m²

Am Sonnengarten

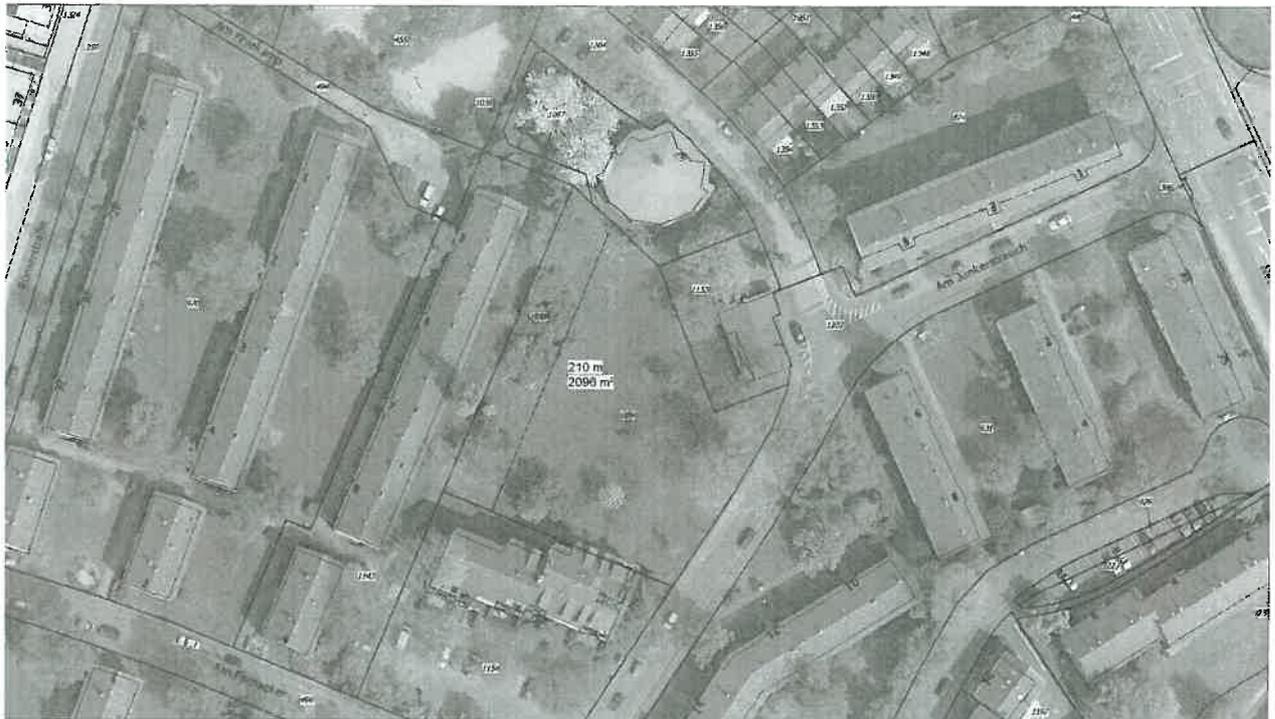
B. Standort Bürgerwiese am AWO-Gebäude

Auch hier handelt es sich um eine Muldenlage, die vor Errichtung der Pumpstation am Römerweg (siehe Pkt. D) ehemals als Auffangbecken für Niederschlagswasser der Siedlung diente. Somit wären bei einem Neubau mit verpflichtenden barrierefreien Zugängen ebenfalls kostenerhöhende Auffüllungen (siehe Pkt. A) erforderlich, da die vorhandene Rückstauenebene oberhalb der Geländehöhen liegt.

Darüber hinaus sind auf diesem Grundstück die benötigten Bau- und Erschließungsflächen unter Berücksichtigung der baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen, der nachzuweisenden Stellplätze, Feuerwehrzufahrt, An- und Ablieferung, Kanalanschluss, etc. und unter Beachtung des zu schützenden Baumbestandes bei einer zweigeschossigen Bauweise nicht wirtschaftlich darstellbar. Der Vorschlag eines dreigeschossigen Baukörpers (geringere Grundfläche) mit Anhebung des Erdgeschoss-Niveaus auf Kanaldeckelhöhe, wäre mit einer KITA-Nutzung nicht vereinbar und vom organi-

satorischen Ablauf ungünstig.

Unter ergänzender Beachtung der städtebaulichen Analyse aller Standorte (siehe „Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte “Sonnengarten“, Dr.- Ing. Nolte vom 3. September 2012 / Anlage zur Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften, Sozialausschusses, Jugendhilfeausschusses und Integrationsrates von 29. August 2012) wird der Standort von der Verwaltung daher **nicht** favorisiert.



ca. 2100 m²

Bürgerwiese

C. Standort: Badener Weg/Laacher Weg

Die bisher verhandelten Konditionen mit einer Miete von **10,95 €/m²** indexiert um 1,5% p.a. für eine Laufzeit von **25 Jahren** (plus einer wechselseitigen Option von 5 Jahren) wurden erneut von der GWH bestätigt. Hier wirkt sich die Erbbaurechtssituation (Wert ca. 3.000,- € p.a.), gekoppelt mit einer baulichen Wiedernutzung auf dem dann ehem. Kindergartengrundstück „Am Sonnengarten“ positiv auf die Kalkulation aus.

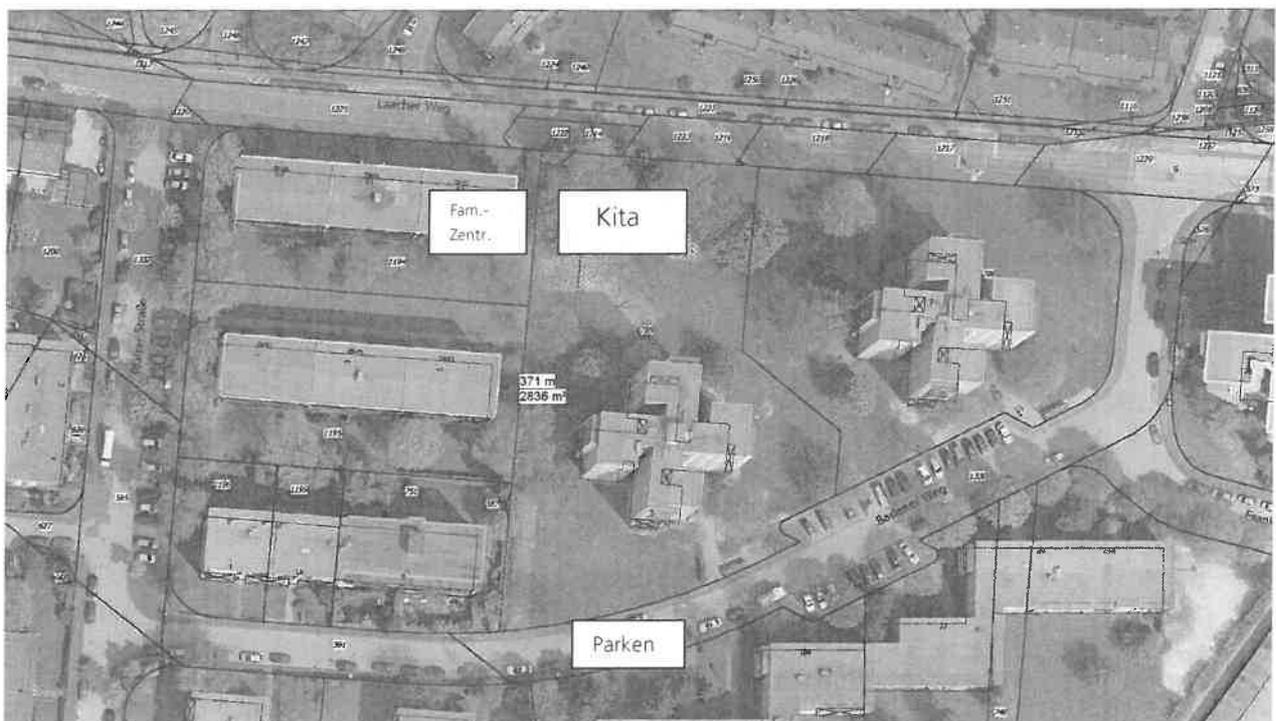
Der Erbbaurechtsbetrag zwischen GWH und Kirche entspricht dem aktuellen Vertrag. Denkbar wäre auch eine Übertragung des Erbbaurechts an die Stadt, die dann an diesem Grundstück selbst bauen könnte. Dabei ist jedoch in Folge der dann notwendigen Neuverhandlung des Vertrages ein höherer Erbbauzins anzunehmen.

Darüber hinaus ist es möglich, das Familienzentrum in das Erdgeschoss des westlich angrenzenden Mehrfamilienhauses am Laacher Weg 63 zu integrieren, so dass der Kita-Neubau beschränkt auf die förderfähige Fläche für 5 Gruppen gemäß Raumprogramm des LVR begrenzt werden kann. Das Gebäude Laacher Weg 63 gehört der GWH und unterliegt nicht den Bindungen der Sozialcharta. Eine direkte Verbindung zwischen Kita-Neubau und Familienzentrum könnte durch eine Überdachung oder einen Glasanbau realisiert werden (Detailplanung). Der Zugang zur neuen Kita soll somit nicht unmittelbar vom Laacher Weg aus erfolgen, sondern seitlich aus dem Bauwisch heraus. Die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter/innen und für Eltern, die ihre Kinder mit dem Kfz zur Kita bringen bzw. abholen, sollen am Badener Weg angeordnet werden, was im Aufstellungsbe-

schluss für den Bebauungsplan Nr. 298 bereits konzeptionell berücksichtigt wurde. Von dort aus wird ein neuer Zuweg zur Kita gebaut, so dass Kinder und Eltern ohne Verkehrsgefährdung die Kita erreichen können (Detailplanung).

Die GWH erklärt sich darüber hinaus bereit, freiwillige begleitende verkehrsberuhigende Gestaltungsmaßnahmen im Bereich des Laacher Weges kostenneutral zu übernehmen. Für eine kalkulatorische Betrachtung und Finanzierungsdarstellung in den Gremien der GWH ist die politische Entscheidung über zugestandene bauliche Ergänzungsflächen aus dem Teilraumentwicklungsplan hilfreich und erst dann weiter konkretisierbar.

Unter Berücksichtigung der für die Stadt entstehenden Kosten sowie unter ergänzender Beachtung der städtebaulichen Analyse aller Standorte (siehe „Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte „Sonnengarten“, Dr.- Ing. Nolte vom 3. September 2012 / Anlage zur Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften, Sozialausschusses, Jugendhilfeausschusses und Integrationsrates von 29. August 2012) **wird dieser Standort von der Verwaltung favorisiert.**



ca. 2800 m²

Badener Weg / Laacher Weg

D. Standort: Abenteuerspielplatz

Das städtische Grundstück eignet sich aufgrund der peripheren, nicht integrierten Lage, der erheblichen Lärmbelastung durch die benachbarte Autobahn und der Nähe zur Hochspannungsfreileitung nicht als Standort für eine Kita mit relevanter Freiflächennutzung.

Ein Grundstückskauf käme zwar nicht zum Tragen, die Kosten für einen städtischen Kita-Neubau (zusätzl. jährliche Unterhaltungskosten), bzw. Mietkosten für einen Neubau durch einen anderen Betreiber sind dabei dem Angebot der GWH für den Standort Badener Weg / Laacher Weg entgegen zu stellen.

Unter ergänzender Beachtung der städtebaulichen Analyse aller Standorte (siehe „Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte „Sonnengarten“, Dr.- Ing. Nolte vom 3. September 2012 / Anlage zur Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften, Sozialausschusses,

Jugendhilfeausschusses und Integrationsrates von 29. August 2012) wird der Standort von der Verwaltung **nicht** empfohlen.



ca. 2800 m²

Abenteuerspielplatz

E. Standort: Römerstraße / Am Kniekamp

Eine ausreichenden Flächengröße am Standort Römerstraße / Am Kniekamp bedingt die Einbeziehung der GWH-Flächen an der Römerstraße sowie die städtische Spielplatzfläche. Gleichzeitig ist die vorhandene zentrale Pumpstation besonders zu beachten. Die Überbauung oder Änderungen mindestens eines der sternförmig unterhalb des Spielplatzes und tlw. unter der GWH-Fläche verlaufender Kanäle bedeutet einen erheblichen Kostenmehraufwand. Hiervon ist grundsätzlich abzuraten. Teilweise liegen Kanäle in ca. 4.50 Tiefe und dürfen, um eine unmittelbare Reparaturzugänglichkeit nicht zu behindern, nicht überbaut werden.

Eine Veräußerung des Spielplatz-Grundstücks würde die komplette Umverlegung aller Kanäle bedingen, da an dieser Stelle die Hauptsammelleitung vieler Strassen, auch aus den Stadtteilbereich westlich der Römerstraße, aufeinander treffen. Hier ist eine sehr hohe Betriebssicherheit zu gewährleisten. Alle Kanäle müssen zugänglich sein bzw. angefahren werden können.

Unter Annahme, dass die GWH diesen Mehraufwand tragen würde, wäre der zum Teil erhaltenswerte und relativ dichte alte Baumbestand auf dem heutigen Spielplatzgelände bei optimierter Lage eines Kitagebäudes (Gruppenräume nach Süden/Südwesten) tlw. abgängig. Des Weiteren wurde der vorhandene Spielplatz für Kinder im Alter von 3 bis 14 Jahren sowie der vorhandene Bolzplatz im Jahre 2002 komplett saniert und ist erst zu 2/3 abgeschrieben. Eine nächste Sanierung steht somit erst in 10 Jahren an. Ein neuer Spielplatz an anderer Stelle wäre mit Kosten in Höhe von ca. 126.000 €, ggf. zuzügl. Demontagekosten anzusetzen. Eine Verlegung des Bolzplatzes ist, ebenfalls nicht unproblematisch, zumal ein adäquater Wohngebiets-Standort fehlt und neue Bolzplatz-Standorte kaum - von der immissionsschutzrechtlichen Lage abgesehen - nicht auf eine hohe nachbarschaftliche Toleranz stoßen.

Demnach kommt für ein Baufenster nur die direkte Lage an der Römerstraße in Betracht. Eine opti-

male Gebäudeausrichtung des Kitagebäudes (Gruppenräume nach Süden/Südwesten) wäre jedoch nicht möglich. Da die vorhandene Bushaltestelle eine direkte An- und Abfahrt blockiert, ist die Erschließung (v.a. für Rettungsfahrzeuge und die Müllentsorgung) nur über die Straße Am Kniekamp möglich. Dies ist verkehrstechnisch höchst problematisch und kann nicht empfohlen werden. Die Straße Am Kapittelsbusch endet vor der Pumpstation und eine Zugänglichkeit zum Kitagebäude müsste über die Spielplatzfläche/KitaAußenbereich erfolgen. Auch dieses Szenario ist nicht sachgerecht. Darüber hinausgehende größere Umbaumaßnahmen der vorhandenen Verkehrsflächen bedingen jeweils einen Mehrkostenaufwand.

Unter Beachtung der gravierenden Hindernisse durch die Zuleitungen zur Pumpstation, der verkehrstechnisch beschränkten Erschließungsmöglichkeiten, der Spielplatzerwägung sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Analyse aller Standorte (siehe „Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte “Sonnengarten“, Dr.- Ing. Nolte vom 3. September 2012 / Anlage zur Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften, Sozialausschusses, Jugendhilfeausschusses und Integrationsrates von 29. August 2012) kann der Standort von der Verwaltung **nicht** empfohlen werden.



ca. 2400 m²

Römerstraße / Am Kniekamp

Fazit:

Unter Abwägung aller vorgenannten Kriterien kommt aus Sicht der Verwaltung für die Entscheidung des neuen Kita-Standortes innerhalb der Böhlersiedlung nur der Standort Badener Weg / Laacher Weg in Betracht.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Eine aktualisierte Kostenermittlung zum favorisierten Standort Badener Weg / Laacher Weg ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Kosten einer Mietfinanzierung der Kita "Sonnengarten" für die Dauer von 25 Jahren am Standort der derzeitigen Einrichtung ist in Anlage 2 dargestellt. Hinzu kämen mindestens 250.000 € Mietkosten für die temporäre Containerunterbringung.

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1, Mietfinanzierung der Kita "Sonnengarten" für die Dauer von 25 Jahren am Standort Badener Weg / Laacher Weg mit angemieteten Räumen für Familienzentrum
- Anlage 2, Mietfinanzierung der Kita "Sonnengarten" für die Dauer von 25 Jahren am Standort der derzeitigen Kita
- Anlage 3, Auszug aus den „Studien und Projekte zur städtebaulichen Ergänzung“, GWH/Nolte/Terfrüchte vom 03.09.2012, hier: Untersuchung von Standortalternativen Kindertagesstätte "Sonnengarten"

Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 20.11.2012

**4 Neubau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum in der Böhlersiedlung
Bestimmung des Standortes
Vorlage: FB4/459/2012**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Standort Badener Weg/Laacher Weg für den Neubau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrum in der Böhlersiedlung und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 fortzuführen.

Im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung ist bis zum Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB ein Vorentwurf zur Umgestaltung des Laacher Weges im Bereich des geplanten Kindergartens zu erarbeiten und dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften zur Zustimmung vorzulegen, der

- die Besonderheit dieses Straßenabschnitts verdeutlicht und eine Teilfläche des Straßenraumes mit platzartigem Charakter darstellt
- bauliche Maßnahmen auf eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h für Fahrzeuge abstimmt
- in Abhängigkeit von der Lage des Familienzentrums die fußgängersichernde Querungsampel vom heutigen Standort in diesen Bereich verlegt.

Der gesamte Laacher Weg ist für LKW > 3,5 t (ausgenommen Versorgungsfahrzeuge und Busse) ganztägig zu sperren.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Dr. Gérard macht deutlich, dass die Verwaltung sinnvolle verkehrsberuhigende Maßnahmen im Straßenraum des Laacher Weges befürworte. Hierzu zähle eine im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung zu erarbeitende Umgestaltung des Laacher Weges im Bereich des geplanten Kindergartens. Wie allgemein vor Schulen und Kindergärten wäre eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h sinnvoll. Der gesamte Laacher Weg könne für LKW > 3,5 t (ausg. Lieferverkehr und Busse) ganztägig gesperrt werden. In Abhängigkeit von der Wegeplanung im Parkband und der späteren Lage der Eingänge zum Familienzentrum, bzw. Kindergarten könne auch die fußgängersichernde Querungsampel verlegt werden. Mit einer aufenthaltssteigernden Gestaltung der straßenangrenzenden, gebäudevorgelagerten Grünflächen sowie ggf. einer leichten Erhöhung der Fahrbahn in diesem Abschnitt sei die beabsichtigte Aufmerksamkeitswirkung sehr gut zu erreichen. Nicht möglich wäre dagegen die Einrichtung eines Bereiches für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer (Mischverkehrsfläche mit dem Zeichen 325/326 StVO), da der Laacher Weg auch in Zukunft die Funktion einer Wohnsammelstraße und unter Beachtung des Straßennetzes eine Verkehrsverteilungsfunktion besitzt.

Eine Verkehrslenkung über die Römerstraße / Neusser Straße / Düsseldorfer Straße bedeute nicht nur längere Wege, sondern sei auf Grund der heutigen Verkehrssituation diesen Straßen und den Anwohnern nicht ernsthaft zuzumuten.

Nach längerer Diskussion, an der sich Vertreter aller Fraktionen beteiligen, ob zum jetzigen Zeitpunkt ohne konkrete städtebauliche Entscheidung für einen Standort schon ein detaillierter Straßenbauentwurf für den Laacher Weg vorliegen müsse, wird von Ratsfrau Kox eine ergänzende Formulierung zu der mit Tischvorlage dargelegten Beschlussergänzung aufgezeigt.