

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
IV/512/VCB T. 1785

Verantwortliche/r:
VCB

Vorlagennummer:
512/066/2012

Mitteilung zur Kenntnis; Aktuelles zum Neubau einer Kinderkrippe in Alterlangen, Killingerstraße

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Jugendhilfeausschuss	22.03.2012	Ö	Kenntnisnahme	
Stadtrat	29.03.2012	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Erfordernis des Grundstücks in der Killingerstraße:

Der bedarfsgerechte Ausbau der Versorgungssituation in der Kinderbetreuung im Planungsbezirk Alterlangen erfordert eine Kindertageseinrichtung in einer zentralen Lage dieses Stadtteils. Die einst zum Bau der Kindertageseinrichtung vorgeschlagenen Alternativgrundstücke in diesem Planungsbezirk wurden umfassend geprüft, lassen einen Bau aber nicht zu.

Von vornherein nicht näher in Betracht kommen wegen verschiedener Belastungen die Fläche zwischen den beiden Sportplätzen in der Schallershofer Straße der Grundstücke Fl.-Nr. 1499/176 und 1267/1, sowie das Grundstück Fl.-Nr. 1499/197 am Neumühlensteg nahe dem Schwimmbad.

Die Grundstücke Fl.-Nr. 1283/1 und 1283/2, Gmkg. Büchenbach (Schallershofer Straße, Ecke Bimbach) liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB und sind planungsrechtlich nicht zulässig; für Grundstück Fl.-Nr. 1283/1 stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar, bei Grundstück Fl.-Nr. 1283/2 handelt es sich um eine als Ortsstraße gewidmete, öffentliche Verkehrsfläche. Diese Grundstücke liegen von der Hermann-Hedenus-Schule ca. 20 Gehminuten entlang der vielbefahrenen Schallershofer Straße entfernt, der größte Schulsprengel Alterlangens befindet sich weiter nördlich von diesem Grundstück.

Eine Bebauung über die beiden Grundstücke Fl.-Nr. 1499 und 1495, Gmkg. Büchenbach (Damaschkestraße hinter Freibad West) kommt ebenfalls nicht in Betracht. Flurstück Nr. 1499 liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB, im Landschaftsschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet der Regnitz. Das Grundstück Fl.-Nr. 1495 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164, welcher hier eine Fläche für ein städtisches Freibad vorsieht. Eine Bebauung des Grundstücks mit einer Kindertagesstätte durch eine eventuell mögliche Befreiung von der Art der baulichen Nutzung erscheint jedoch auch in Anbetracht zeitlicher Vorgaben nicht verhältnismäßig und zielführend, da verschiedene Aspekte ein solches Vorhaben erschweren würden (Baufenster für das Freibad, welches aktuell noch nicht vollständig überbaut ist/starker Böschungswinkel im Baufeld mit Verlust von öffentlichen Parkplätzen bei zusätzlicher Erschließung von der Damaschkestraße/große Teile des Grundstücks liegen im Überschwemmungsgebiet der Regnitz, andere Teile weisen einen bedeutenden Baumbestand auf/mögliche Nutzungskonflikte zwischen Freibad und Kindertageseinrichtung/fragliche Flächenverfügbarkeit).

Eine Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 1377 der Gmkg. Büchenbach mit einer Kindertageseinrichtung ist ebenfalls planungsrechtlich nicht zulässig. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101, welcher eine öffentliche Grünfläche und ein Baurecht für einen Anliegerweg festsetzt. Das gesamte Grundstück hat einen waldähnlichen Baumbestand und liegt zum Großteil im Landschaftsschutzgebiet.

Darüber hinaus wurde noch die Bebaubarkeit des zentral gelegenen Grundstücks Fl.-Nr. 1369 bzw. einer Teilfläche aus Fl.-Nr. 1368, Gmkg. Büchenbach geprüft. Dieser Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 173, der auf diesen Grundstücken eine Fläche für die Forstwirtschaft und somit kein Baurecht festsetzt. Beide Grundstücke liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet. Eine ausreichende Erschließung der Grundstücke ist zweifelhaft.

Bauliche Anforderungen des Grundstücks in der Killingerstraße:

Es ist ein erforderlicher Flächenanteil des insgesamt rund 2.600 qm großen, städtischen Grundstücks Fl.-Nr. 2846 in der Killingerstraße in Alterlangen zum Verkauf an den künftigen Bau-/ Betriebsträger der neuen Kindertageseinrichtung vorgesehen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194 (2. Deckblatt), welcher hier eine Gemeinbedarfsfläche ausweist und damit den Bau der Einrichtung städtebaulich ermöglicht. Der Verdacht auf eine Altlastenablagerung auf dem Grundstück konnte nach umfassenden Prüfungen ausgeräumt werden.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Regnitz, was in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine städtebaulich vertretbare und den Sicherheitsanforderungen für die Kinderkrippe entsprechende Aufschüttung voraussichtlich in Form einer organischen Geländemodulation vorab zur Bebauung erfordert. Die Kosten für die Auffüllung belaufen sich nach einstigen Schätzungen des Amtes für Gebäudemanagement auf ca. 70.000,- €, wobei Abweichungen von bis zu 30 % eintreten können. Mit Stadtratsbeschluss vom 14.04.2011 wurden einst bereits Haushaltsmittel nach einem Kostenansatz von 100.000,- € für Bodenuntersuchungen und Aufschüttung des Geländes bereitgestellt.

Auf den Erhalt bzw. die Verlagerung des Rodelhügels auf dem Gelände wird, wie bereits in der vorangegangenen Beschlussvorlage im April 2011 ausgeführt, bei den Planungen nach Möglichkeit hingearbeitet.

Trägerauswahl:

In Vollzug des Subsidiaritätsgrundsatzes wurde eine Interessensbekundung unter freigemeinnützigen Trägern durchgeführt. Dies erfolgte durch regionale Bekanntmachung und Veröffentlichung auf der Homepage von einem entsprechenden Anzeigentext mit Kaufverpflichtung der erforderlichen Grundstücksfläche zum Bodenwert von 165 €/qm (inkl. Erschließungskosten ohne Berücksichtigung von Kosten für die Aufschüttung). Durch diese Vorgehensweise konnte von einer Ausschreibung nach VOB abgesehen werden.

Es sind Bewerbungen von sieben interessierten Trägern eingegangen. Die Trägerauswahl erfolgte nach eingereichten Konzepten und Referenzen sowie nach der Trägervielfalt. Ein besonderes Augenmerk wurde zudem auf umfassende Erfahrungen im Bau von Kindertageseinrichtungen (speziell Krippen) gelegt. Diese werden für das Grundstück als erforderliche Voraussetzung erachtet, weil das Vorhaben vor allem mit der Geländeaufschüttung, der Erschließung von Zufahrt und Stellplätzen bereits ausreichend besondere Herausforderungen mitbringt, und hierfür ein enger Zeitplan bis spätestens Ende 2013 zu berücksichtigen ist, um die Investitionskostenförderung für die Krippe in Anspruch nehmen zu können.

Unter Berücksichtigung aller Kriterien hat sich als Betriebsträger die Seepferdchen GmbH & Co. KG (Klett-Schütte) durchgesetzt, da hier einerseits das pädagogische Konzept überzeugte, zum Anderen auch ein erfahrener Bauträger, die ASTO Future GmbH, als langjähriger Partner

agiert. Die ASTO Future GmbH ist ein Unternehmen der FIM Gruppe (andere Unternehmen der Gruppe haben Medical Valley Center geplant und gebaut) und entstand u. a. aus dem Bestreben, unternehmerische Verantwortung in der Kinderbetreuung zu übernehmen. Die Seepferdchen und die ASTO future GmbH treten als leistungs- und finanzstarke Unternehmen auf, die sich auf die Errichtung und den Betrieb von Kindertageseinrichtungen spezialisiert haben und inzwischen bei erfolgreichen Projekten in Regensburg, München, den umliegenden Landkreisen, aber auch im Stuttgarter Raum ihre Kompetenz unter Beweis stellen konnten. Sie verfolgen einerseits das Ziel einer qualitativ anspruchsvollen, kindgerechten Betreuung. Darüber hinaus wurde durch die umfassenden Erfahrungen eindrucksvoll dargelegt, dass ihnen vorab zur Inbetriebnahme der Einrichtung die termingetreue Umsetzung des Ausbaivorhabens unter den genannten schwierigen Bedingungen im Vordergrund steht. Der Träger befindet sich bereits in ersten Planungen und Abstimmungen mit den Fachämtern zur bestmöglichen Umsetzung des Projektes.

Anlagen:

- III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- IV. Zum Vorgang