



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 184/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ortschaftsrat Rißegg	nein	26.10.2010			
Bauausschuss	nein	11.11.2010			
Gemeinderat	ja	15.11.2010			

Standortuntersuchung für ein Gemeinschaftshaus und einen Kindergarten im Ortsteil Rißegg

- Anträge der CDU-, FW- und SPD-Fraktion zum Haushalt 2010

I. Beschlussantrag

1. Gemeinschaftshaus und Kindergarten werden nicht in einem Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht.
2. Als Standort für den Neubau eines Kindergartens wird die Fläche 2 im Dirk-Raudies-Weg südlich der Grundschule näher untersucht.
3. Für ein Gemeinschaftshaus wird als langfristige Option die südwestliche Teilfläche des Standortes 1 (Eckgrundstück) zurückgehalten. Die übrigen Flächen können verkauft werden.

II. Begründung

1. Kurzfassung

- Suche eines geeigneten Standortes für ein Gemeinschaftshaus in Rißegg für die Ortsverwaltung, örtliche Vereine und die katholische Kirchengemeinde
- Suche eines geeigneten Standortes für den Neubau eines Kindergartens in Rißegg als Ersatz für den sanierungsbedürftigen, katholischen Kindergarten St. Gallus

2. Ausgangssituation

Neubau eines Kindergartens

Der katholische Kindergarten in der alten Schulstraße ist sanierungsbedürftig. Voruntersuchungen haben ergeben, dass eine Sanierung des Kindergartens unwirtschaftlich ist, die gewünschte Energieeffizienz nicht erreicht werden kann und selbst nach einer erfolgten Sanierung weiterhin funktionale Mängel vorhanden sein werden.

Neubau eines Gemeinschaftshauses

Antrag der Ortschaft im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2010:

"Der Ortschaftsrat Rißegg-Rindenmoos hat sich für eine Integration des Kindergartens in ein Gemeinschaftshaus ausgesprochen. Dieses Gemeinschaftshaus soll die Ortsverwaltung, einen Versammlungsraum für ca. 150 Personen und Räume für die Kirchengemeinde und die örtlichen Vereine beinhalten.

Im Gegenzug können dann leer stehende Gebäude wie die derzeitige Ortsverwaltung, die kleine Schule und der Kindergarten mit Gemeindezentrum aufgegeben werden. Dies führt zu einer Reduktion der Folge- und Betriebskosten. Die durch den Verkauf der Grundstücke und der Gebäude erzielten Einnahmen reduzierten die Nettoinvestitionssumme."

Zum Haushalt 2010 wurden außerdem Anträge der CDU-, FW- und SPD-Fraktion für den Neubau eines Gemeinschaftshauses und zur Zukunft bzw. den Planungsstand des katholischen Kindergartens Rißegg gestellt.

3. Grundstücksauswahl

Für den Bau eines Gemeinschaftshauses und eines Kindergartens in Rißegg werden Standortalternativen aufgezeigt und bewertet. Die Untersuchung berücksichtigt folgende Rahmenbedingungen und Annahmen:

Neubau eines Kindergartens

Mindestgrundstücksgröße (Bruttogeschossflächen und Außenspielflächen) mit Erweiterungsoption: 2.000 - 2.500 m².

Neubau eines Gemeinschaftshauses

Mehrgeschossig; Stellplatzbedarf abhängig von der Nutzung: ca. 42 Stellplätze (ca. 20 m² pro Stellplatz mit Zufahrt entspricht ca. 840 m²); Mindestgrundstückgröße: ca. 1.900 - 2.000 m².

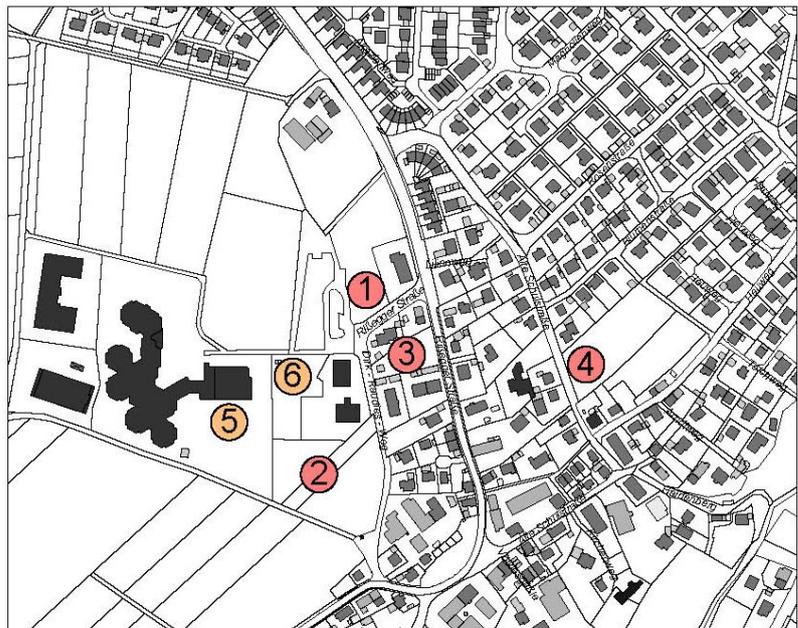
Beim Bau eines gemeinsamen Objektes liegen folgende Synergieeffekte vor:

- multifunktionale Nutzung von Räumen, z.B. Nutzung des Veranstaltungsraumes als Mehrzweckraum für den Kindergarten
- gemeinsame Nutzung der Küche oder von Teilen der Küche (vorbehaltlich der Prüfung durch das Veterinäramt)
- Bau eines kompakten Gebäudes, das energetisch wirtschaftlicher ist
- gemeinsame Heizanlage
- gemeinsame Nutzung der Stellplätze von Ortsverwaltung, den Eltern des Kindergartens beim Bringen oder Abholen, Kirchengemeinde und den Vereinen.

Andererseits schlagen die Vertreter der katholischen Kirche vor, beide Nutzungen zu trennen, um den Kindergarten in der Nähe der Grundschulen und zeitlich unabhängig vom Gemeinschaftshaus bauen zu können.

Übersichtsplan Rißegg

Es werden vier mögliche Standorte in Rißegg auf ihre Eignung näher (siehe Anlage 1) untersucht.



- Standort 1: Vogelbeerstraße, Flurstück 97, direkt an der Zufahrt zum Bischof-Sproll-Bildungszentrum
- Standort 2: Dirk-Raudies-Weg, südlich der Grundschule bzw. des Bolzplatzes
- Standort 3: Rißegger Straße 116, Flurstück 48, ehem. Schule
- Standort 4: Alte Schulstraße/Heuweg, Flurstück 132

Zwei weitere Standorte wurden für den Bau des Kindergartens von der katholischen Kirche vorgeschlagen:

Standort 5: Schulgrundstück des Bischof-Sproll-Bildungszentrums südlich der städtischen Turnhalle, Flurstück 468/1

Standort 6: Kinderspielplatz und Schulhof der Grundschule Rißegg, Flurstück 468/10

Beide Standorte wurden bereits in einem ersten Bewertungsschritt wegen der massiven Eingriffe in die Schulfreiräume als ungeeignet herausgenommen und nicht weiter betrachtet.

4. Standortempfehlung

Für die Kombination von Gemeinschaftshaus und Kindergarten ist Standort 1 an der Zufahrt zum Bischof-Sproll-Bildungszentrum am besten geeignet. Es entstehen die geringsten Immissionskonflikte und die Vorbelastung der Fläche durch die Emissionen des Sportplatzes und der Zufahrt zum Bischof-Sproll-Bildungszentrum stellen für die geplanten Nutzungen kein Problem dar. Die städtebauliche Anordnung von Gemeinschaftshaus mit Ortsverwaltung stärkt die vorhandenen Nutzungen (Hotel, Bäckerei etc.). Eine Zusammenarbeit zwischen Grundschulen und Kindergarten (Stichwort Bildungshaus) ist zwar möglich, allerdings sind die Grundstücke durch eine Straße voneinander getrennt.

Wird der Bau zweier räumlich getrennter Einrichtungen verfolgt, eignet sich der Standort 2 am Dirk-Raudies-Weg optimal für den Kindergarten. Es handelt sich um eine Gemeinbedarfsfläche, die nur diese Nutzung oder andere schulische oder soziale Nutzungen zulässt. Der Kindergarten würde in unmittelbarer Nachbarschaft zu den städtischen Grundschulen liegen.

Das Gemeinschaftshaus sollte bei einer Trennung der beiden Einrichtungen auf Standort 1 errichtet werden. Auf diese Weise wird der zentrale Bereich innerhalb des Ortsteiles weiter gestärkt.

5. Beschlussempfehlung

Es wird eine Trennung von Gemeinschaftshaus und Kindergartenneubau vorgeschlagen, um den anstehenden Kindergartenneubau kurz- bis mittelfristig realisieren zu können. Für beide Nutzungen kann der optimale Standort gewählt werden.

Die Planung des Kindergartenneubaus ist kurz- bis mittelfristig im Dirk-Raudies-Weg in direkter Zuordnung zu den beiden Grundschulen mit einer Fläche von ca. 2.000 - 2.500m² vorzusehen.

Für den eher langfristig angesetzten Neubau eines Gemeinschaftshauses ist der Standort 1 in der Vogelbeerstraße an der Ecke Zufahrt zum Schulzentrum freizuhalten.

Da der Flächenbedarf mit ca. 2.000 m² zuzüglich ~ 200 m² Erweiterungsfläche nur einen Teil des Flurstückes 97 beansprucht, können die nördlich angrenzenden Flächen an Bauinteressenten veräußert werden.

6. Weiteres Vorgehen

Mit der Standortentscheidung für den Kindergartenneubau (Standort 2) kann eine Kostenprognose für die Gesamtkosten (Grundstückskosten, Erschließungskosten; Kosten für die Herstellung der Außenanlagen; Gebäudeherstellung und Ausstattung) ermittelt werden. In der mittelfristigen Finanzplanung sind Mittel für den Kindergarten-Neubau eingestellt.

C. Christ

Anlage 1 - Standortanalyse - Übersichtstabelle