

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Martin Schmidt-Roschow

Erstellungsdatum: 04.03.2025

Hochbau - Machbarkeitsstudie zum Neubau bzw. zur Sanierung des Kinderhauses St. Jakob - Vorstellung der Ergebnisse und Entscheidung über das weitere Verfahren

I. Vortrag

In der Sitzung am 30.01.2025 beschloss der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie zum Erhalt oder zur Erneuerung der Kindertagesstätte St. Jakob in der Zeppelinstraße in Auftrag zu geben.

I.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie durch das Büro OLUFEMI MOSER ARCHITEKTEN GmbH, München, werden in der Sitzung vorgestellt. Vertreter des Büros stehen für Fragen zur Verfügung. (Anmerkung der Verwaltung: Aufgrund der hohen Datenmenge (> 124 MB) kann die Präsentation leider nicht vorab zur Verfügung gestellt werden.)

Da die vorhandene Bausubstanz der Erhalt des Gebäudes ermöglicht, sollte – auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes – ein möglicher Neubau verworfen werden und ausschließlich ein Umbau des Bestandsgebäudes weiterverfolgt werden.

II.

Lt. Prüfung des Büros OLUFEMI MOSER ARCHITEKTEN ermöglicht die Statik eine Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss. Es sollte daher zunächst eine entsprechende Prüfung erfolgen. Hierfür wäre ein Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Sollte die Annahme zutreffend sein und die Aufstockung um ein weiteres Geschoss möglich sein, so ergäbe sich eine deutlich verbesserte Raumsituation für die gesamte Kindertagesstätte. So stünden z. B. die Kellerflächen ausschließlich als Lager oder „sonstige“ Flächen zur Verfügung.

Falls die statischen Voraussetzungen für ein zusätzliches Geschoss gegeben wären, bedürfte es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da dieser ausschließlich eine zweigeschossige Bauweise vorsieht. Aufgrund der Atypik des Vorhabens sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt der Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht, werden hier im Bedarfsfall eine Befreiung zuzulassen.

III.

Zum weiteren Vorgehen wird nun zunächst vorgeschlagen, die Vorplanung (Leistungsphase 2 gem. § 34 HOAI) zu beauftragen. Aufgrund der vorhandenen Kompetenzen im Bereich der Errichtung von Kindertagesstätten erscheint es vertretbar, dem Büro den Auftrag zur Sanierung zu erteilen. Weitere Beauftragungen von Leistungsphasen sind unter Beteiligung einer Vergaberechtsberatung ggf. auszuschreiben und zu beauftragen. Hierzu wird der Gemeinderat rechtzeitig informiert.

IV.

Schließlich ist die Thematik „alternativer Standort“ anzugehen. Lt. der zuständige Mitarbeiterin beim Landratsamt sind im Falle einer vorübergehenden Auslagerung des Kindergartens die Raumvorgaben für Kindergärten zwingend einzuhalten. Variabel sind hingegen die erforderlichen Außenspielflächen (in der Regel 10 m² pro Kindergartenplatz), wenn nachgewiesen werden kann, dass sich im Nahbereich weitere Spielflächen für Kindern befinden (z. B. Spiel- oder Bolzplätze).

Dies wäre bei beiden möglichen Standorten (Beethovenstraße und Pfarrer-Axenböck-Straße) gegeben. Eine besondere Präferenz des Landratsamtes gibt es hierbei nicht. Im Rahmen einer überschlägigen Berechnung könnte auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Beethovenstraße sogar der vom Landratsamt empfohlene Flächenbedarf für den Kindergarten nachgewiesen werden.

Im Weiteren wäre nunmehr die Entscheidung über den Alternativ-Standort zu treffen und ein Planungsbüro mit der Erstellung einer Entwurfsplanung, als Grundlage für einen Bauantrag zu beauftragen.

Da der Standort an der Beethovenstraße sich im Eigentum der Gemeinde befindet, hierfür also keine weiteren vertraglichen Vereinbarungen bezüglich der Nutzung der Fläche erbracht werden müssten, wird vorgeschlagen, dort den vorübergehenden Standort des Kindergartens St Jakob, für den Zeitraum der Sanierung, umzusetzen.

II. Beschlussempfehlung

Der Gemeinderat beschließt, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie durch das Büro OLUFEMI MOSER ARCHITEKTEN GmbH, München, die Sanierung des Bestandsgebäudes des Kinderhauses St. Jakob weiter zu verfolgen.

Beschluss:

Zunächst sind die statischen Voraussetzungen für eine Aufstockung des Gebäudes zu prüfen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auftrag für eine Prüfung der Statik zu erteilen.

Beschluss:

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt erklärt die Gemeinde, im Falle der statischen Möglichkeiten, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzustreben, da dies die Atypik des Vorhabens erlaubt.

Beschluss:

Nach Vorlage der Ergebnisse wird das Büro OLUFEMI MOSER ARCHITEKTEN GmbH mit der Erstellung der Vorplanung (Leistungsphase 2) gemäß HOAI beauftragt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Kindergarten für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme auf dem Grundstück Fl.Nr. 300/146 Gemarkung Feldkirchen, nördlich der Beethovenstraße, zwischen Brahmsstraße und Clara-Schumann-Straße zu realisieren.

Die Verwaltung wird beauftragt, Entwurfsplanungen für die Errichtung eines provisorischen Kindergartens auszuschreiben und zu beauftragen. Die Entwurfsplanung ist dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss: