

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Bau- und Umweltamt

Aktenzeichen: 461

Sachbearbeiter/in: Voorwold, Ansgar

GRS am: 29.03.2021

Vorlage: 2021/62 GR

Vorberatung am:
im:

Anlage/n:

Kindergarten- und Schulstandort Aichschieß - Zustimmung zur Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Vorbereitung eines Architektenwettbewerbes zu.
2. Der Gemeinde stimmt der außerplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 150.000 Euro zur Durchführung des Wettbewerbes zu.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

1 Ausgangslage

Die Entwicklung in den verschiedenen Bereichen der Kinderbetreuung (Krippe, Kindergarten, Schule, Kernzeitbetreuung) erfordert eine ganzheitliche Betrachtung aller Aspekte. So ist neben der stetig größer werdenden Nachfrage nach längeren Betreuungszeiten und immer früheren Anmeldungen in den Krippen und Kindergärten, die erhöhten Anmeldezahlen, die gestiegenen Erwartungen an die Betreuungsangebote in Einklang zu bringen mit der Ortsentwicklung auf der einen Seite und den zur Verfügung stehenden Ressourcen sei es in finanzieller, personeller oder auch baulicher Art auf der anderen Seite.

In den letzten Jahren wurde im Ortsteil Schanbach mit dem Bau des Kinderhauses und der Komplettsanierung der Schulgebäude inkl. Krippe und Kernzeit ein attraktiver, zukunftsweisender Betreuungs- und Schulcampus geschaffen. Nunmehr steht die Entscheidung an, an welchem Standort mit den notwendigen Sanierungen weitergemacht werden soll. In Abwägung der beiden Ortsteile Aichelberg und Aichschieß ist aufgrund der räumlichen und baulichen Situation der Ortsteil Aichschieß derjenige, der rasch einer Lösung bedarf. Hier verfügt die Gemeinde Aichwald aktuell über einen 3-gruppigen Kindergarten inkl. einer Krippengruppe. Die Schule hat aktuell eine Kombiklasse (Jahrgang 1. und 2 Klasse).

2 Bauliche Situation

2.1 Kindergarten Aichschieß

Das Gebäude ist ein Sammelsurium an Bauten, Anbauten, Erweiterungen und Umbauten. Begonnen wurde mit dem ersten Gebäudeteil Ende der 1950er Jahre als 1-geschossiges Fertigteilgebäude. Dieses "italienische Holzhaus" war ein Geschenk des DRK-Generalsekretariats Bonn und wurde vom damaligen Aichschießer Bürgermeister Gläser als "Danaergeschenk" bezeichnet, zeigte sich doch scheinbar

Sitzungsvorlage GRS

beim Aufbau, dass viele Teile des Hauses stark beschädigt oder ganz fehlten. Das Gebäude bildet heute den Mittelbau. Mit Baugenehmigung von 1972 wurde der Kindergarten dann erweitert. Damals entstand der jetzige Eingangsbereich und der rechts davon befindliche Gebäudeteil mit u. a. Leitungsbüro, Nassräumen, Küche und zwei Gruppenräumen. Dieser Teil ist quasi auf der Schulstraße errichtet. Gleichzeitig wurde der Kindergarten im östlichen Bereich um zwei Ein-Zimmer-Wohnungen erweitert. Diese wurden im Zuge der Baumaßnahme im Jahre 2012 in Schlafräume für die Kinder umgebaut.

Das Gebäude hat seine buchhalterische und insbesondere seine technische Lebensdauer erreicht resp. überschritten. Daneben stößt das Gebäude auch bezüglich seiner Platzkapazitäten an seine Grenzen. Als zunehmende Herausforderung stellt sich auch die Zubereitung des Essens dar.

Aus den vorgenannten Gründen ist für dieses Gebäude ein Neubau erforderlich.

2.2 Schule Aichschieß

Das Schulgebäude wurde Mitte der 1950er Jahre als Volksschule Aichschieß erbaut. Neben zwei Klassenzimmern befinden sich im Erdgeschoss noch das Lehrerzimmer und der vormalige Werkraum sowie die Toiletten. Im Untergeschoss der Keller und der in den Hang hineingebaute Turnraum mit ebenfalls Toiletten. In den Jahren danach wurden die Toiletten saniert und kleine Abdichtungsarbeiten am Gebäude durchgeführt.

Das Gebäude wurde im Zuge der Sanierungskonzeption für die Schulgebäude im Jahre 2016 untersucht. Am Gebäude zeigen sich eine Reihe von Mängeln. Augenscheinlich sind die nachwievor starken Setzungsrisse bei trockenen Sommern. Diese lassen sich darauf zurückführen, dass der nichtunterkellerte Gebäudeteil nicht ausreichende Fundamente aufweist. Gleichzeitig fehlt der zwingend erforderliche Gurt beim Mauerwerk. Durch die Risse mussten in den letzten Jahren immer wieder Sicherungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Seit Jahren ist der Feuchtigkeitseintritt im Keller ein Problem der ursächlich durch falsch ausgeführte Abdichtungsarbeiten an den Kellerwänden entsteht. Daneben ist die Haustechnik etc. baujahrspezifisch und jenseits der Lebensdauer angelangt. Das Gebäude verfügt über keine Wärmedämmung.

Grundsätzlich ließe sich dieses Gebäude sanieren. Jedoch ist zu bedenken, dass im Gegensatz zu anderen bereits sanierten Gebäuden hier die Bausubstanz angegriffen ist. Dies zum einen durch die schon vorgenannten unterdimensionierten Fundamente und zum anderen durch die Durchfeuchtungen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Abriss zu favorisieren.

3 Städtebauliche Aspekte

Aus den vorgenannten Aspekten ist der Abriss des Kindergartens zwingend erforderlich. Ein Neubau an gleicher Stelle ist aufgrund des kleinen Grundstückes nicht möglich. Dafür bietet sich das Grundstück 719 an. Die Aufgabe des bisherigen Grundstückes bietet zudem die Möglichkeit, die Schulstraße wieder durchgängig zu machen, was eine Reihe von Vorteilen aufweist: Unter dem Kindergarten befinden sich Trinkwasser- und Abwasserleitungen, die dringend ausgetauscht werden müssen. Außerdem wären mit dieser Straße das bisherige Kindergartengrundstück

Sitzungsvorlage GRS

und auch das Flurstück 719 vollwertig erschlossen. So könnte erstgenanntes Grundstück für Wohnbebauung vorgesehen und veräußert werden, um zumindest einen kleinen Teil der Investitionskosten zu erwirtschaften. Denkbar wären auf dem rund 1.590 m² großen Grundstück z. B. auch altersgerechte und barrierefreie Wohnungen. Somit würde in einem ersten Schritt das Schulgebäude abgerissen und in diesem Bereich der Neubau entstehen können. Entscheidend ist gleichzeitig, dass der für das Quartier so wichtige Spiel- und Bolzplatz als Treffpunkt erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan „Rechbergweg – Schulstraße“, rechtskräftig seit 10.08.1973, legt für die Ortsmitte von Aichschieß eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die baulichen Nutzungen Verwaltung, Schule, Kindergarten und Ev. Kirche bzw. Jugendhaus sind als Zweckbestimmung eingetragen. Die Baugrenze ist großzügig gefasst. Freistehende Gebäude können entsprechend der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer maximalen Höhe von drei Vollgeschossen. Die Dachform und -neigung ist für die Gemeinbedarfsfläche nicht festgelegt. Südlich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind zwei Geschosse bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig bei offener Bauweise. Als Dachform ist ein Satteldach mit 35-40° vorgegeben.

4 Raumbedarf

Basierend auf der Entwicklung der Kinderzahlen in den Kindertagesstätten wird für die Kindertagesstätte in Aichschieß ein viergruppiges Kinderhaus notwendig. Stand heute wird von einem Bedarf von zwei Krippengruppen und zwei Gruppen in der Ü3-Betreuung ausgegangen. Dabei werden, wie bei allen anderen bisherigen Maßnahmen auch, die Räume so gehalten, dass auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Kinderbetreuung reagiert werden kann.

Ansonsten sollen weitere multifunktionale Räumlichkeiten entstehen, die aufgrund der aktuellen Kinderzahlen in Aichwald für die Schule und die Kernzeitbetreuung benötigt werden. Die Schule benötigt die Möglichkeit, die vorhandene Klasse für bestimmte Fächer zu teilen. Gleichzeitig bedarf es eines Lehrerzimmers und den üblichen sanitären Einrichtungen. Außerdem muss noch die Kernzeit mit untergebracht werden. Sollten sich die Kinderzahlen in Aichwald insgesamt verändern, sollen diese Räumlichkeiten ggf. auch für andere Bereiche wie bspw. als Bürgertreff oder für kleiner Sportangebote (z.B. Gymnastik-Gruppen) umgewandelt werden können.

5 Kosten

Über die Kosten kann zu diesem frühen Zeitpunkt des Projektes keine gesicherte Auskunft gegeben werden. Für den Neubau des Kindergartens mit vier Gruppen und weiteren multifunktionalen Räumlichkeiten (die für die Schule und Kernzeit verwendet werden können) ist mit einer Mindestinvestition von ca. 5 Mio. Euro zu rechnen. Ferner hinzukommen als Kosten die Erschließung (Schulstraße) und die Kosten für die Bauleitplanung bzgl. des derzeitigen Kindergartengrundstückes und alle Abbruch- und Entsorgungskosten. Desweiteren sind, aufgrund der Höhe der Investitionskosten und des damit dann zwingend erforderlichen europäischen Vergabeverfahrens, mit höheren Verfahrenskosten zu rechnen.

Sitzungsvorlage GRS

6 Weiteres Vorgehen

Unter der Voraussetzung, dass dem Projektstart in dieser Gemeinderatssitzung zugestimmt wird, werden die Gespräche mit den Nutzern geführt, um Flächenbedarfe, Nutzungseinheiten, Raumkonzepte etc. zu besprechen. Parallel dazu wird das notwendige Wettbewerbsverfahren vorbereitet und die Wettbewerbsausschreibung erstellt. Hier werden die finanziellen, architektonischen, städtebaulichen und nicht zuletzt ökologischen Parameter des Verfahrens definiert werden. Diese wird dann dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt. Die Planungen für den Interimbetrieb müssen noch festgelegt werden. Das Wettbewerbsverfahren wird als offenes Verfahren durchgeführt werden.

7 Zeitplan

Für den Wettbewerbsprozess sind ca. 7 Monate, für die notwendige weitere Planung mit einer ähnlichen Zeit zu rechnen, so dass frühestens mit einem Baustart zu Beginn des Schuljahres 2022/23 zu rechnen wäre.

Finanzielle Auswirkungen:

		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben	Planansatz		5.000.000	
<input type="checkbox"/> Einnahmen	üpl / apl / Sperre	150.000		
	Gesamt			

Weitere Sachbearbeiter/innen:

Aichwald, den 16.03.2021