

SITZUNGSVORLAGE		HAUPTAMT		
Nr. 012/2022	vom 02.02.2022			
Sitzung des	GR			
am	23.02.2022			
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	ö			
Vorberatung (V)	V			
Entscheidung (E)				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Standort für den Neubau eines Kindergartens südlich der B 28

Anlagen: Lagepläne und Bewertungstabelle

Ergebnis der Vorberatung:

1. im Ortschaftsrat
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

2. im TA / VA
 wie Beschlussvorschlag
 wie Beschlussvorschlag
mit folgenden Änderungen:

wie Ortschaftsratsbeschluss
 wie Ortschaftsratsbeschluss
mit folgenden Änderungen:

Darstellung des Sachverhalts:

Der Gemeinderat hat am 13.11.2019 in seiner Sitzung zur Nachberatung der am 11.11.19 vorgestellten Machbarkeitsstudie den Tendenz-Beschluss (Trend) für einen zweiten Kindergarten-Neubau südlich der B 28 gefasst. Dabei einigte man sich auf die Formulierung für die Vorstellung in der Einwohnerversammlung:

„Wir gehen davon aus, dass wir in 5 Jahren den Neubau eines weiteren Kindergartens planen müssen. Der Neubau wird dann in zentraler Lage südlich der B 28 angegangen.“

Die Einwohnerversammlung fand am 15.01.2020 in Mähringen statt.

Dieser Kindergarten soll in erster Linie der Versorgung der Orte Immenhausen, Mähringen und Wankheim dienen. Der erste Schritt hin zu diesem Kindergarten ist die Standortsuche. Im Folgenden sollen daher die überhaupt möglichen Standorte – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – aufgezeigt und bewertet werden. Siehe dazu die Anlage (Pläne).

Bei der Bewertung werden die folgenden Maßstäbe angelegt. In Klammern jeweils die erreichbaren Punkte. Wenn alle Kriterien optimal erfüllt sind, ergeben sich 100 Punkte. Die daraus resultierende Tabelle ist natürlich eine Einschätzung der Verwaltung, die der Diskussion und ggf. Neubewertung des Gemeinderats unterliegt.

- Lage in Bezug auf die drei zu versorgenden Orte (10 Punkte)

Um möglichst kurze (Fahr-)Wege zu gewährleisten, sollte die Einrichtung bezogen auf diese drei Orte zentral liegen.

- Lage in Bezug auf den Ort, in dem er gebaut wird (10 Punkte)

Um möglichst viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu ermöglichen, sollte die Einrichtung in ihrem Ort möglichst zentral liegen.

Entfernung zu einer vorhandenen Einrichtung

„Ballungen“ sollten vermieden werden wegen „Elterntaxi“ und um möglichst große Wohnbereiche auf kurzen Wegen bedienen zu können.

Andererseits kann es auch Vorteile bringen, wenn zwei Kitas nah beieinander liegen, z.B. wenn Kind 2 nicht in derselben Kita aufgenommen werden kann wie Kind 1. (vgl. DGH). Dann muss natürlich das Verkehrsproblem gelöst sein, z.B. auf die Art und Weise, dass die Kinder überhaupt nicht direkt vorgefahren werden dürfen/können (Sperrung). Parkplatz-/möglichkeit sollte fußläufig entfernt sein.

- Nähe einer Bushaltestelle (5 Punkte)

wichtig z.B. für Ausflüge der Kita-Gruppen (Bücherei o.a.)

Da die Einrichtung mehrere Orte versorgen soll und nicht jeder Haushalt über ein bzw. zwei Autos verfügt, ist auch dies ein Kriterium.

Auch für das Personal ist eine gute Busanbindung wichtig.

Angebunden sind alle drei Ortschaften über die Buslinien 7605 – die „Härtenlinie“ -, die zwischen Kirchentellinsfurt, Bahnhof und Mark West verkehrt, sowie die Linie 7625, die zwischen Tübingen über Wankheim, Mähringen, Immenhausen bis Gomaringen pendelt.

Für den Besuch der Gemeindebücherei oder anderer Einrichtungen in Kusterdingen muss also mit der Linie 7605 gefahren werden; zum LTT oder zu anderen Zielen in Tübingen fährt man mit der Linie 7625.

- Nähe eines Spielplatzes (15 Punkte)

Ein nahe gelegener Spielplatz ist wünschenswert und lässt sich gut in die Arbeit integrieren.

Bei einer Entfernung bis zu 100 Metern gibt es 15 Punkte, über 1500 m sind es 0 Punkte.

- Nähe eines Waldes (15 Punkte)

Ein für Kinderbeine erreichbarer Wald als Erlebnisraum wäre ebenfalls ein Gewinn. Hier gelten – laut Leitungen - die gleichen Entfernungskriterien wie für den Spielplatz.

- Nähe einer Turnhalle (15 Punkte)

Mehrere Kindergärten nutzen gerne regelmäßig eine nahegelegene Turnhalle zum „Austoben“. Die Vorschulkinder, sowohl des KH Pustebume in Mähringen als auch des Regenbogens in Wankheim, marschieren zum Turnen zur Turnhalle in Mähringen.

Die maximale Entfernung für 1 Punkt sind 1000 m; 15 Punkte gibt es für 0 – 67 m.

- Nähe einer Schülersmense (0 Punkte)

Hier sieht die Verwaltung wenig Chancen auf Synergismen.

Gemeinsame Mahlzeiten von Kindergartenkindern und Schulkindern sind weder vorstellbar noch wünschenswert. Beide Gruppen wären überfordert. Die Aufsichtspflicht wird durch verschiedenes Personal gewährleistet. Die Bedürfnisse und Anforderungen sind verschieden.

- Verfügbarkeit des Baugrundstücks (30 Punkte)

Bevor mit der eigentlichen Planung des Kindergartens begonnen werden kann, muss natürlich das Grundstück abgesichert werden. Dies ist bei den verschiedenen Optionen unterschiedlich gut möglich. So sind für das Kriterium „Verfügbarkeit des Baugrundstücks“ 30 maximal erreichbare Punkte vorgesehen, die wiederum aufgeteilt sind in „Eigentum der Gemeinde vorhanden“ (15 Punkte), Flächennutzungsplan (8 Punkte) und Bebauungsplan (7 Punkte).

Eigentum der Gemeinde vorhanden

Die höchste Hürde bei gemeindlichen Bauvorhaben generell ist ja häufig der Grunderwerb. Meist sind mehrere Grundstückseigentümer betroffen und man benötigt für das Projekt die Zustimmung aller dieser Eigentümer, um die Straße, den Radweg, die Lärmschutzwand, das Hochwasserbecken oder eben den Kindergarten umsetzen zu können. Fehlt ein einziges Grundstück, ist das Projekt nicht machbar. Die Gemeindegrundstücke könnten auch im Rahmen einer Umlegung für ein Wohngebiet beschafft

werden, allerdings wäre die Umlegung nach unseren Bedingungen ja wieder von der Zustimmung aller Grundstückseigentümer abhängig.

Punktesystem:

- Die erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits ganz oder zum großen Teil im Eigentum der Gemeinde:
15 Punkte
- Die erforderlichen Grundstücke befinden sich *nicht* bereits ganz oder nur in geringem Umfang im Eigentum der Gemeinde:
0 Punkte

Flächennutzungsplan

Eine zweite Hürde ist der Flächennutzungsplan (FNP). Hier gibt es vor dem Hintergrund der in Arbeit befindlichen Fortschreibung des „alten“ FNP folgende Konstellationen:

- Der „alte“, also rechtsgültige FNP gibt den Bau eines Kindergartens her.
8 Punkte
- Der „alte“ FNP gibt den Bau eines Kindergartens nicht her, der Entwurf der Fortschreibung (kurz: der „neue“ FNP) dagegen schon. In dem Fall bräuchte man ein Änderungsverfahren für den „alten“ FNP, wobei diese Änderung sich innerhalb der Abstimmung im Nachbarschaftsverband (NBV) und mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) befindet.
3 Punkte
- Weder der „alte“ noch der „neue“ FNP gibt den Kindergarten her. In dem Fall bräuchte man ein Änderungsverfahren für den „alten“ FNP, wobei diese Fläche ganz neu hinzukäme und einen erhöhten Abstimmungsbedarf mit NBV und TÖB bedürfte.
0 Punkte

Bebauungsplan

Und schließlich braucht der Kindergarten auch einen Bebauungsplan (B-Plan). Hier gibt es folgende Konstellationen:

- Es existiert bereits ein B-Plan, welcher den Bau eines Kindergartens (zumindest in Teilbereichen) zulässt.
7 Punkte
- Es existiert bereits ein B-Plan, der allerdings den Bau eines Kindergartens nicht zulässt. Erforderlich wäre in dem Fall ein Änderungsverfahren für einen bestehenden B-Plan (analog Kindergarten Hölderlinstraße wie gerade in Arbeit). Der Aufwand hängt u.a. ab von dem Ergebnis der ökologischen Untersuchungen.
3 Punkte
- Es existiert noch kein B-Plan. Wenn er sich in einem künftigen, im „neuen“ FNP ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebiet befindet, ist auch eine Umlegung erforderlich, die nur durchführbar ist, wenn alle Eigentümer mitwirken. Hier wäre also nicht nur ein erheblicher Zeitverzug gegeben, sondern auch das Risiko, dass die Umlegung und damit der Kindergarten überhaupt scheitert.
0 Punkte

Im Folgenden ein kurzer Steckbrief der Areale:

Wankheim Zentrum B 0,67 ha – Bewertung:

Dieses ca. 6.700 qm große Grundstück, für das der „alte“, also rechtsgültige FNP den Bau einer Kita zulässt, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es liegt zentral im Ort Wankheim. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Walbenstraße“ liegt ganz in der Nähe des Grundstücks und wird von den Linien 7605 und 7625 bedient. Damit sind die Orte Mähringen und Immenhausen bis Gomaringen bzw. Mark West in östlicher Richtung sowie Kirchentellinsfurt und Tübingen in östlicher Richtung angebunden. (s.o.)

Der nächste Spielplatz ist je nach Weg ca. 400 - 450 m entfernt und fußläufig z.B. über die Walbenstraße und Käppele in ca. 10 Minuten erreichbar.

Der nächste Wald ist etwa 1,2 km entfernt, also auch mit einem Fußmarsch erreichbar.

Zum Spielplatz Aspenhau, der von den Regenbogen-Kindern am Naturtag gerne aufgesucht wird, sind es ca. 2 km.

Die Turnhalle Mähringen ist ca. 1,1 km, also einen Fußmarsch von ca. 30 Min. entfernt und wird von den Vorschulkindern des KH Regenbogen so auch regelmäßig zum Turnen aufgesucht, ebenso der Schulhof, z.B. am Naturtag.

Allerdings: Für einen Teil des Grundstücks gilt im B-Plan die Bestimmung „Wohnnutzung unzulässig“. Auch ist ein Teil möglicherweise wegen der Immissionen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs nicht nutzbar. Eine Untersuchung liegt hierzu aber noch nicht vor.

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: Bebauung wäre ab 2023 (Vertrag) möglich.

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 30, Insgesamt: 59

Wankheim Aspenhau Siedlung A 1,1 ha – Bewertung:

Der Standort ist landschaftlich schön gelegen, direkt östlich neben dem Spielplatz Aspenhau, also am südöstlichen Rand der Siedlung.

Die Wankheimer Hütte und der Bolzplatz, damit auch der Waldrand sind ca. 650 m entfernt, also fußläufig in ca. 15 Min. erreichbar.

Ins Zentrum sind es knapp 2 km.

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle „Siedlung“ in der Schönbergstraße beträgt ca. 600 m. Busanbindung besteht ebenfalls über die Linien 7605 und 7625.

Turnhalle und Schule in Mähringen dürften mit einer Entfernung von knapp 2,5 km jedoch auch für einen Fußmarsch der Vorschulkinder zu weit entfernt sein. Das bedeutet, dass eine Kita an dieser Stelle mit einem entsprechend großen Raum fürs Turnen ausgestattet werden müsste.

Die Anbindung für Elterntaxis (Parkplatz) wäre hier natürlich optimal zu schaffen.

Nachteil: weitere Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der „alte“ FNP gibt den Bau einer Kita nicht her, der „neue“ dagegen schon (s.o.). Ein BPlan existiert nicht.

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 18, Insgesamt: 50

Mähringen, nördlich der Härtenschule (A) 1,2 ha – Bewertung:

Die Grundstücksgröße beträgt 1,2 ha, davon sind 0,12 ha Gemeindeeigentum, außerhalb des FNP, direkt neben der K 6903; derzeit bewirtschaftetes Ackerland.

Der Standort ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur Härtenschule, allerdings eben auch direkt neben der K 6903. Damit ist das Problem der Zufahrt verbunden: Linksabbieger (Wankheimer) haben keine eigene Abbiegespur (Stau und Gefährdungssituation) und queren den Schulweg Wankheim – Mähringen, also Gefährdungssituation (No Go) für SuS. D.h. Erschließung von K

6903 aus sollte ausgeschlossen werden. Es müssten andere Erschließungsmöglichkeiten gefunden werden.

Positiv: Nähe zur Bushaltestelle, Nähe zu Schule, Lage zwischen Wankheim (Ort) und Mähringen.

Die Entfernung zum Wald beträgt knapp 1,2 km, der Spielplatz in der Neckar-Alb-Straße ist fußläufig ca. 530 m entfernt, bei einer Erschließung nach Osten sogar näher.

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: nicht vorhanden

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 0, Insgesamt: 49

Mähringen, östlich der Härtenschule (B) 1,4 ha – Bewertung:

1,4 ha, außerhalb FNP, derzeit bewirtschaftetes Ackerland; ausschließlich privates Eigentum, Standort ebenfalls direkt neben der Härtenschule, damit auch in der Nähe der Bushaltestelle und in geringer Entfernung zum Spielplatz Neckar-Alb-Straße (ca. 250 m). Zum Wald sind es rund 850 m.

Auch hier besteht jedoch das Problem der Erschließung.

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: nicht vorhanden

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 0, Insgesamt: 55

Mähringen Im Weiher (C) 1,0 ha – Bewertung:

Ein geringer Teil der Fläche, nämlich 0,035 ha, befindet sich in Gemeindeeigentum. Nutzung derzeit als Obstbaum-Wiese. Kein Zugang von der Rathausstraße her. Zufahrt über „Im Weiher“ (wie zum KH Pustebume). Damit besteht auch hier das Problem der Erschließung. (s.u.)

Dieser Standort ist jedoch wegen seiner Nähe und dem zumindest teilweise gleichen Zufahrtsweg (Ballung) nicht optimal. (s.u.)

Positiv: Nähe zu Spielplatz, Bushaltestelle, Wald und Turnhalle

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: Der „alte“ FNP gibt den Bau einer Kita nicht her, der „neue“ dagegen schon (s.o.). Ein BPlan existiert nicht.

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 3, Insgesamt: 47 - 54

Mähringen Untere Kirchsteig (D) 1,2 ha – Bewertung:

Der Standort sollte aufgrund seiner Lage direkt östlich neben dem KH Pustebume nicht weiter verfolgt werden, dazu ist das bestehende KH mit rund 100 Kindern einfach zu groß. Man denke nur an den Hol- und Bringdienst, der bereits jetzt eine Herausforderung darstellt.

Positiv: Nähe zu Spielplatz, Bushaltestelle, Wald und Turnhalle

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: Der „alte“ FNP gibt den Bau einer Kita nicht her, der „neue“ dagegen schon (s.o.). Ein BPlan existiert nicht.

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 3, Insgesamt: 42 - 43

Mähringen Braike, nördliche Erweiterung, Bahnhofstr. – Richtung Braikäcker (E), 0,17 bzw. 0,25 ha – Bewertung:

Die Fläche besteht aus 5 Grundstücken und befindet sich komplett im Gemeindeeigentum; sie ist teilweise bebaut. Auf einem Grundstück gilt es noch ein Optionsrecht zu klären.

Das Areal ist das bei weitem kleinste von allen. Zum Vergleich: Das KH Regenbogen hat rund 2000 qm Fläche, die neue Kita in der Hölderlinstraße 2900 qm.

Das bringt auch deutliche Einschränkungen für die Architektur des Gebäudes – je nach Anzahl der Gruppen wäre ein mehrstöckiges Gebäude mit Aufzug erforderlich mit sich. Auch stünde weniger Gartenfläche zur Verfügung.

Der guten Verfügbarkeit steht außerdem die Topographie des Grundstücks am Berg entgegen. Das Grundstück ist schwer zugänglich, und es gibt keine Parkmöglichkeiten. Es wurden deshalb für diese Nachteile insgesamt 8 Punkte abgezogen.

Verfügbarkeit/Bebaubarkeit: Der „alte“, also rechtsgültige FNP gibt den Bau einer Kita her. Der gültige BPlan lässt den Bau einer Kita nicht zu; es wäre ein Änderungsverfahren erforderlich (vgl. Kita Hölderlinstraße).

Erreichte Punktzahl: Verfügbarkeit: 26, Insgesamt: 56 – 57



Elsässer

Finanzierung:

Finanzieller Aufwand der vorgeschlagenen Maßnahme	€
Haushaltsplanansatz	€
Verpflichtungsermächtigung (VE)	€
nachzufinanzieren sind	
- als überplanmäßige / außerplanmäßige Ausgabe	€
- als überplanmäßige / außerplanmäßige VE	€
- Deckung durch	

