Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Hauptamt		10.11.2023	2023/165

VORLAGE zur Sitzung			
Ortschaftsrat Kippenhausen		öffentlich	Vorberatung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	20.11.2023
	Gemeinderat	

Sachstand weiterer Umgang Kindergarten Kippenhausen

Sachverhalt

In Folge der Schließung des Kindergartens Kippenhausen wegen erheblicher bautechnischer Mängel (Schadstoffe und Instandsetzungsrückstau) und der Integration der Kinder in das Kinderhaus Schulstraße ist eine Entscheidung herbeizuführen, wie es mit dem bestehenden Kindergartengebäude bzw. dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens Kippenhausen weitergehen soll.

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob das Gebäude für eine Generalsanierung geeignet ist, alternativ ein Ersatzneubau möglich wäre oder eine gänzlich andere Nutzung des Grundstückes in Betracht kommt.

Gebäudesubstanz des bestehenden Kindergartengebäudes

Das einstöckige Gebäude mit Flachdach und den beiden angrenzenden Pultdächern an den Traufen West und Süd wurde 1981 in der baujahrtypischen Massivbauweise errichtet. Die Deckenkonstruktion des Flachdaches besteht aus einer horizontalen Holzbalkenlage mit Zwischendämmung und einer abgehängten Unterdecke, die zumeist aus Mineralfaserdämmplatten besteht. Die Pultdächer bestehen aus sichtbaren Brettschichtholzträgern mit gedämmten Zwischenböden und Plattenverkleidungen. Die Dacheindeckung besteht aus baujahrtypischen Wellfaserzementplatten.

Die Gebäudehülle (Außenwände, Fußboden, Dach) ist nahezu aus der Bauzeit. Die Fenster-/Verglasungselemente sind auch aus der Bauzeit, im Zuge von Schadensbehebungen wurden der Einfachheit halber nur die Fensterscheiben ausgetauscht.
Die sanitären Räumlichkeiten stammen ebenfalls aus der Bauzeit. Je nach Bedarf, Beschädigungen und Abnutzungsgrad wurden einzelne Einrichtungsgegenstände ausgetauscht, respektive ersetzt.
Im Laufe der Zeit wurde aufgrund diverser Wasserschäden, die durch Dachleckagen und bauphysikalischen Defiziten (z. B. Tauwasserbildung durch fehlende Dampfsperre) verursacht wurden, Plattenmaterial in der abgehängten Unterdecke ausgetauscht. Jedoch wurden im Aufbau der Dachzwischenkonstruktion keine Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Bereich der Aufenthaltsräume wurden die Bodenbeläge vor einigen Jahren ausgetauscht. Der Fußbodenaufbau selbst wurde im Hinblick auf die energetischen Aspekte nicht angetastet und folglich im Bestand belassen.

Aufgrund eines Totalausfalles der Heizungsanlage wurde diese Ende 2021 ausgetauscht. Eine energetische Sanierung wurde nicht durchgeführt.
Die Infrastruktur (Elektroinstallation, Heizungs-/Sanitärinstallationen) stammt aus der Bauzeit. Die Instandsetzung von schadhaften Komponenten oder allgemeine Beschädigungen daran, wurden teilweise nur laienhaft ausgeführt. Verschleißteile wie Dichtungen und dauerelastische Verfugungen wurden nicht instandgesetzt.

Das Gebäude zeigt einen ausdrücklichen Instandsetzungsrückstau auf. Ferner sind aufgrund des Baujahres Baumaterialien verbaut worden, die mit Schadstoffen belastet sind. Nach dem heutigen Kenntnisstand und unter Zugrundelegung der Technischen Regeln für Gefahrstoffe sind diese Materialien auszubauen und zu entsorgen.

Generalsanierung oder Ersatzbau?

Aufgrund des größtenteils bauzeitlichen Zustands, des erheblichen Instandsetzungsrückstaus und insbesondere wegen des Vorhandenseins nachweislicher Schadstoffe muss das Bestandsgebäude bis zum Rohbaustand zurückgebaut und die Schadstoffe ausgebaut und fachmännisch entsorgt werden. Mit dieser Gegebenheit kann derzeit für die Generalsanierung, einschließlich Schadstoffentsorgung, ein Kostenansatz von ca. brutto 1.300.000,- € angenommen werden. Bei dieser Kostenannahme wurden keine Erweiterungs- und/oder Anbaumaßnahmen berücksichtigt.
Im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung fallen der Instandsetzungsrückstau, die Schadstoffbelastung und die notwendige energetische Sanierung nachdrücklich ins Gewicht. Objektiv betrachtet ist eine wirtschaftliche Generalsanierung nicht zu erzielen.

Ein Neubau in Form eines Ersatzbaus kann mit einem Kostenrahmen von mindestens 1.600.000,- € einschließlich Abbrucharbeiten und Entsorgung beziffert werden. Zur Vergleichbarkeit wurden die gleichen Gebäudeabmessungen angesetzt, folglich sind auch bei diesem Kostenrahmen keine Erweiterungen und/oder Anbauten eingerechnet. Der Bau einer eingruppigen Kita erscheint aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten nicht sinnvoll, auch hinsichtlich der allgemeinen Betriebskosten. Eine wirtschaftliche Lösung könnte folglich nur über eine mehrgruppige Kita erreicht werden

Kindergartenbedarfsplanung und Bedarfe in Kippenhausen

Wie im Kindergartenbedarfsplan 2023/2024 beschrieben, gelangte das Platzangebot in der Kinderbetreuung im Sommer 2023 an seine Kapazitätsgrenzen. Aufgrund einiger zwischenzeitlicher Abmeldungen und der Ausreizung rechtlicher Möglichkeiten (u.a. Erhöhung der Höchstgruppenstärke), konnten jedoch wieder Platzangebote geschaffen und neue Plätze vergeben werden. Des Weiteren wird derzeit geprüft, ob für den Kindergarten auf dem Rühbühl und den Kindergarten Strandbadstraße Anträge auf Kapazitätserweiterungen gestellt werden können, welche weitere Platzangebote schaffen würden. Hierfür ist die Verwaltung bereits in engem Austausch mit dem Kommunalverband für Jugend und Soziales sowie mit dem Gesundheitsamt, um diese Möglichkeiten auszuloten.

Nach derzeitigem Stand (11/2023) würden die Platzbedarfe in der Gemeinde Immenstaad die Einrichtung eines zusätzlichen Kindergartens nicht rechtfertigen. Konkret auf Kippenhausen bezogen liegen die Bedarfe aktuell sogar deutlich unter der Kapazität eines eingruppigen Kindergartens, deutlich höhere Bedarfe sind aufgrund der fehlenden Perspektive zur Entwicklung von Bauland in Kippenhausen derzeit nicht zu erwarten.

Selbstverständlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit der Erschließung neuer Wohngebiete oder anderer sich verändernden Rahmenbedingungen in Zukunft höhere Bedarfe entstehen. Es wird jedoch dann erstrebenswert sein, neue Kindergartenkapazitäten entweder zentral in der Gemeinde oder im Gebiet der Baulanderschließung (z.B. Häldele) einzuplanen. Gleichzeitig müssen langfristig auch leichtgewichtige bauliche Erweiterungen bestehender Einrichtungen (bspw. Anbau Kindergarten Strandbadstraße) in Erwägung gezogen und geprüft werden.

Nachnutzung des Grundstückes

Somit stellt sich wiederum die Frage, wie das Grundstück des ehemaligen Kindergartens Kippenhausen, das eine Größe von 1.634 m² besitzt, künftig ggf. auch anderweitig genutzt werden kann. Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Winkel“ und grenzt im Südwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferberg, Winkel“ an. Im Bebauungsplan „Winkel“ ist die Fläche, auf welchem

sich der Kindergarten befindet, als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan ist dort eine eingeschossige Bauweise zulässig.
Im Bebauungsplan „Kupferberg, Winkel“ sind im angrenzenden Bereich talseitig 2 Geschosse (Winkel) und bergseitig (Kupferbergstraße) 1 Geschoss zulässig.

Sollte das Kindergartenareal einer anderen Nutzung, wie z. B. Wohnen oder auch einer durchmischten Nutzung (Wohnen und Gewerbe als „öffentliche Nutzung“ o.ä.) zugeführt werden, wäre eine städtebauliche Überplanung dieser Fläche erforderlich. Dies könnte in Form eines Angebotsbebauungsplans oder durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der auch als vorhabenbezogener Bebauungsplan bezeichnet wird, erfolgen.

Die Entwicklung des Grundstücks durch die Gemeinde selbst ist in Anbetracht der finanziellen Lage der Gemeinde und den beschlossenen Großprojekten (Schule und Linzgauhalle) in absehbarer Zeit nicht realistisch. Stattdessen könnte die Veräußerung des Grundstückes in Betracht gezogen werden, ein Bodenrichtwert in Höhe von 420,00 €, wie in der Umgebung definiert, könnte dann hier zugrunde gelegt werden.

Gleichfalls wäre auch die Kooperation mit einem Investor auf Grundlage einer Erbpachtlösung denkbar, um das Grundstück städtebaulich zu entwickeln (Wohnen oder gemischte Nutzung). Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung müsste dann jedoch definiert werden, welches Maß der baulichen Nutzung an dieser Stelle im Herzen von Kippenhausen vorstellbar wäre, damit dort eine wirtschaftliche Objektentwicklung gelingt.
In der Altenbergstraße ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite, in Richtung Montfortstraße, bereits eine 2-geschossige Bebauung im Bestand vorhanden. Auch unter Berücksichtigung, dass südwestlich angrenzend an das Kindergartenareal, talseitig eine 2-geschossige Bebauung zulässig ist, wäre eine zukünftige 2-geschossige Bebauung aus Sicht der Verwaltung ohne Weiteres vertretbar. Dies würde auch dem Grundgedanken der politisch anvisierten Nachverdichtung Rechnung tragen und gewünschten Wohnraum schaffen. In Anbetracht des nicht ganz einfachen Geländezuschnittes könnten nach ersten Einschätzungen bspw. zwei Einfamilienhäuser oder eine großzügige Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen entstehen. Ob darüber hinaus auch Geschosswohnungsbau mit bspw. 3 oder mehr Geschossen denkbar wäre, müsste in den Gremien und in Rücksprache mit externen Interessenten erörtert werden.

Alternativ könnte das Grundstück als „Dorfplatz“ mit Spielplatz genutzt werden. Dazu müsste das alte Kindergartengebäude abgerissen werden, was dringend zu empfehlen ist. Hierfür sind im Haushaltsentwurf für 2024 entsprechende Mittel eingeplant.

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat wird um Beratung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig ☐ wiederkehrend ☐
☐ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan			
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):			

Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren	€
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr	€
Planansatz im laufenden Jahr:	€
Summe	€

Noch bereitzustellen:		€
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:	

	Verfügbare Mittel:	€
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..	€