

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-113/2021

Biblis den 25.08.2021

Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	31.08.2021		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	01.09.2021		öffentlich
Haupt-, Finanz- und Sozialausschuss	01.09.2021		öffentlich
Gemeindevertretung	01.09.2021		öffentlich

Titel

Kindergarten Glückskäfer Wattenheim Unterbringung einer Krippengruppe in Containerbauweise

Beschlussentwurf:

- a) Die Gemeindevertretung beschließt die Anschaffung einer Containeranlage auf Mietbasis gemäß dem vorliegenden Angebot der Firma ELA Container GmbH aus 74842 Billigheim inkl. dem Mietmehrpreis für eine Isolierung gemäß GEG 2020.

Die Gegenfinanzierung der außerplanmäßigen Aufwendungen erfolgt durch nicht benötigte Mittel aus dem Produkt 12001/6165112 „Instandhaltung Straße und Wege (ausschließlich Gemeinde Biblis)“.

Die Finanzierung der investiven Maßnahmen kann durch den Ansatz aus dem Finanzkonto 8434000 (Container Kita Glückskäfer) geleistet werden.

- b) Die Gemeindevertretung beschließt als Standort der Containeranlage den Parkplatz Ecke „Josef-Seib-Straße“/„Bei der Pfaffenwiese“.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Biblis verzeichnet einen starken Anstieg der Nachfrage nach Krippenplätzen für Kinder unter drei Jahren. Derzeit befinden sich 36 Kinder auf der Warteliste der Kindertagesstätte Glückskäfer. Um diese Situation etwas zu entspannen, ist die Erweiterung des Kindergartens Wattenheim für eine Übergangszeit von mindestens zwei Jahren in Containerbauweise angedacht.

Zur grundsätzlichen Situationsbeschreibung wird auf das Konzept der Kindergartenleitung in der Anlage verwiesen.

Allgemeine Ausführungen:

Es handelt sich bei der Containeranlage um insgesamt 7 Container der Firma ELA Container GmbH mit erhöhtem Isolierungsstandard.

Ursprünglich waren 5 Container mit einem niedrigeren Isolierungsstandard vorgesehen.

Diese Planung war bezogen auf die synergetischen Effekte der Andockung der Container an die Gebäude der Kindertagesstätte Glückskäfer in Wattenheim.

Da dies aus angeführten Gründen nicht zustande kam, hat die Verwaltung sich entschlossen, durch die Aufstockung der Containeranzahl und der umfassenderen Inneneinrichtung eine vergleichbare Mehrqualität für die Kinder und insbesondere die Erzieherinnen zu schaffen.

Durch den erhöhten Isolierungsstandard wäre es weiterhin möglich, die Standzeit der Containeranlage bei Bedarf unkompliziert zu verlängern, sollte die Umsetzung der Schaffung einer neuen, festen, Situation für die Kinderbetreuung sich verzögern.

Ausführungen der Abteilung Hochbau zur Standortfrage:

Nach Prüfung und Abwägung mehrerer in Frage kommenden Standorte wurden die nachstehenden Standorte für die Container einer Krippengruppe intern und bauordnungsrechtlich eingehend mit der Bauaufsichtsbehörde thematisiert.

Zum Anfang war beabsichtigt, die Containeranlage auf die Parkplätze der Kita Glückskäfer zu stellen. Die Außenwand der Kita Glückskäfer zu den Parkplätzen erfüllt aufgrund ihrer Öffnungen nicht die Feuerwiderstandsklasse (F) 90. Aus diesem Grund müsste die Containeranlage sechs Meter entfernt aufgestellt werden. Somit wäre der Stich der Beunestraße, der u. a. zum Vogelschutzverein Wattenheim und privaten Gärten führt, nicht mehr passierbar gewesen. Alternativ hätte man die Container an das Bestandsgebäude anbinden müssen. Die Anbindung hätte jedoch in F90 ausgeführt werden müssen. Hinzu kam, dass die Parkplätze tiefer als das Objekt liegen. Also hätte man die Containeranlage erhöhen bzw. Erdarbeiten durchführen und Stufen zur Kita einbauen müssen.

Als nächstes wurde geprüft, die Container auf die Parkplatzfläche ggü. der Kita, Ecke Im Langen Wingert/Beunestraße, zu stellen. Um den Gehweg aber nicht unpassierbar zu machen, wäre es notwendig, die anschließende Grünfläche teilweise mitzubenutzen. Dies scheiterte am dort gültigen Bebauungsplan, denn bei der Grünfläche handelt es sich nicht um einfaches Straßenbegleitgrün, sondern um eine geschützte Ausgleichfläche.

Dann wurde darüber debattiert, ob die Anlage nicht hinter der Außenanlage der Kita, in den privaten Gärten, Platz finden kann. Es wurde mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen. Gescheitert ist es letztendlich daran, dass es sich bei dieser Lösung um eine Überschreitung des Baufensters und somit um Bauen im Außenbereich handeln würde. Das Vorhaben ist dafür nach Baugesetzbuch nicht privilegiert.

In allen drei Fällen wäre die Nachbarschaft vor dem Aufstellen, im Bauantragsverfahren, zu beteiligen gewesen.

Im Anschluss wurde der ehem. Kiga in Wattenheim besprochen. Das Grundstück in der Rheinstraße 31 gehört der kath. Kirche. Die Hoffläche als Aufstellfläche ist zu klein. Die Abstandsflächen konnten hier überhaupt nicht eingehalten werden.

Zum Bestandsgebäude ist zu sagen, dass der bauliche Zustand nicht einschätzbar ist. Das Gebäude war über Jahre nicht beheizt und leerstehend. Einst war dort der Verein der Eisenbahnfreunde beherbergt. Dieser hat das Gebäude verlassen, weil trotz Heizung der modrige Geruch und Raumfeuchte nicht erträglich waren.

Der rückwärtige Bereich der Rheinstraße 31 wurde ebenfalls ins Kalkül gezogen. Die Beeinträchtigung der Nachbarschaft in diesem Bereich wären aufgrund der Bautiefe sowie der Zufahrt immens gewesen.

Die Containeranlage innerhalb des eingezäunten Bereichs der Grillhütte zu stellen, scheiterte daran, dass weder das Dach des Containers noch das Dach der Grillhütte ausreichend feuerfest sind. Es wurde hier seitens der Bauaufsicht auf §35 HBO verwiesen. Nach §35, Abs. 2, Pkt. 3 muss der Container 24 Meter von der Grillhütte aufgestellt werden.

Der Standort des Containers auf der Parkplatzfläche Ecke Josef-Seib-Straße/Bei der Pfaffenwiese erfüllt die Abstandsfläche zur Grillhütte. Der dort gültige Bebauungsplan weist an dieser Stelle einen Kinderspielplatz aus. Eine Nachbarzustimmung erscheint uns als nicht erforderlich, da hier bereits durch die Festsetzung „Kinderspielplatz“ mit Kinderlärm zu rechnen ist.

Nach Rücksprache und Begehung des Standorts „Pfaffenau-Grillhütte“ mit der Kindergartenleiterin Frau Spatz und der Aufsichtsbehörde hat sich die Verwaltung entschieden, diesen Standort als schnellsten und umsetzbarsten laut unserer Kriterien Liste zu empfehlen.

Die wichtigsten Punkte waren hierbei:

Eigentum der Gemeinde an dem Grundstück

Konformität mit den baurechtlichen Anforderungen

Sicherung der Ver- und Entsorgung

Gute Erreichbarkeit durch die Eltern

Rücksichtnahme auf das Nachbarschaftsrecht

Immissionen und Emissionen

Umgestaltungsaufwand

Größe der Gesamtfläche

Erreichbare Parkplätze für Mitarbeiter und Eltern

Mögliche Umsetzbarkeit von pädagogischen Ansätzen (siehe Auflistung Fr. Spatz)

Die anderen geprüften Standorte konnten die hier genannten Kriterien nicht im gleichen Rahmen erfüllen.

Einbezogen wurden insbesondere:

Goethe-Platz – Friedhofserweiterungsgelände

Schulhof, Schule in den Weschnitzauen Kirchstraße

Pfaffenau-Stadion, kleiner Rasenplatz

Freifläche BGM-Seib-Straße

Stadion Nordheim

Sportplatz Wattenheim

Klostergewannstraße, hinter evangelischer Kirche

Grillhütte Pfaffenau

Altes Rathaus Nordheim

Kosten und Nebenarbeiten:

Die Kosten für diese Anlage, wie Sie nun am finalen Standort benötigt wird, belaufen sich auf insgesamt 122.000,13 € für die gesamte Mietdauer von zwei Jahren. Bei der Planung der Container wurde bereits berücksichtigt, dass es im Falle einer die zwei Jahre überschreitenden Standzeit zu erhöhten Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) kommt. Die zuvor genannten Kosten ergeben sich aus dem Mietpreis für zwei Jahre i. H. v. 111.176,13 € (s. Anlage) zzgl. dem Mietmehrpreis für eine Isolierung gem. GEG 2020 i. H. v. 10.824 € (1,78 zzgl. MwSt. x sieben Container x 730 Tage Standzeit). Die verbesserte Isolierung führt im Gegenzug auch zu Einsparungen bei den Heizkosten. Hinzu kommen weitere Kosten für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Sachversicherung der Container gegen Vandalismusschäden und dergleichen. Zusätzlich ist mit Kosten für die Umzäunung des Geländes und Einrichtung des Containers zu rechnen.

Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Frischwasser, Abwasser) können in Absprache mit den entsprechenden Partnern in Eigenleistung hergestellt werden.

Geschätzte Kosten für die Herstellung:

Frischwasser ca. 850,-€; Abwasser ca. 2.500,-€; Strom 1.500,-€

Das Um- bzw. Anlegen der Zaunanlage inkl. Tore kann ebenso in Eigenleistung erfolgen. Hier fallen Materialkosten für die (weiterverwendbaren) Zaun- und Torelemente iHv. ca. 10.000,-€ an.

Hinzu kommen ca. 4.000,00 € für die Ausstattung, z. B. Garderobe.

Ausführungen der Fachabteilung Finanzen:

Für das laufende Haushaltsjahr 2021 ist mit außerplanmäßigen Kosten in Höhe von etwa 36.535,44 € zu rechnen (betrifft ausschließlich den Container). Diese setzen sich aus den Mietkosten für geschätzte 61 Tage (6.400,26 €), den Einmalkosten bei Mietbeginn (28.602,46 €) und den Frachtkosten (1.532,72 €) zusammen. Die Gegenfinanzierung kann durch Mittel aus dem Produkt 12001/6165112 „Instandhaltung Straßen und Wege (ausschließlich Gemeinde Biblis)“ erfolgen.

Im Haushalt 2021 wurden für die Maßnahme 100.000,- € im Finanzhaushalt bereitgestellt. Über diesen Haushaltsansatz können die begleitenden investiven Maßnahmen, wie z. B. die Ver- und Entsorgungsleitungen, Herstellung der Zaunanlage und die Ausstattung, finanziert werden.

Ausführungen der Allgemeinen Verwaltung zum Thema Förderung:

Fördermöglichkeiten für die anzuschaffenden Container wurden geprüft. Von einer entsprechenden Antragstellung seitens der Verwaltung wurde nach eingehender Prüfung jedoch wieder abgesehen. Die Entscheidung wurde auf Grundlage der Fördervoraussetzung getroffen, wonach nur ein Kauf und dieser auch nur bei einer damit verbundenen Zweckbindung auf 25 Jahre, förderfähig gewesen wäre. Seitens der Kreisverwaltung wurde auf Anfrage außerdem mitgeteilt, dass eine sehr hohe Zahl an Förderanträgen vorliege. Die Förderquote für die Anschaffung wäre daher, aufgrund der fixen Höhe der zur Verfügung stehenden Fördermittel, niedriger als ursprünglich für möglich gehalten. Da es sich bei den anzuschaffenden Containern nur um eine zeitlich befristete Übergangslösung handelt, wären aufgrund der langen Zweckbindung auch bei einem Kauf Fördermittel in erheblichem Umfang zurückzuzahlen gewesen, so dass die Verwaltung auf einen Förderantrag verzichtet hat.

Anlagen:

finales Angebot

finale Planzeichnung

Konzept der Kindergartenleitung

Berechnungsbeispiel Krippe

Verortung Container