



## Beschlussvorlage

Nr: 2019/167

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich 6 Bauen
Vorlagenerstellung	Joerg Waldmann

Verfahrensgang	Termin
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.12.2019
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2019
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2019

### Standorte für den geplanten Kita-Neubau in Oestrich-Winkel

### Beschlussvorschlag

Der Magistrat wird beauftragt, den Neubau der Kindertagesstätte auf folgendem Grundstück zu planen, sofern sich zeitnah keine der noch offenen Alternativen ergibt:

Grundstück 2 Auf der Fuchshöhl **alternativ**

Grundstück 6 Fläche hinter dem Bürgerzentrum (mit Sondergenehmigung oder B-Plan) **alternativ**

Grundstück 9 Schillerstraße 26/28

### Sachverhalt

In der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses UPB am 25.06.2019 wurde nach Abarbeitung der Liste Möglicher Standorte (insgesamt 57), die für den notwendigen KiTa Neubau in Frage kamen diskutiert und auf 8 umsetzbare Alternativen reduziert.

Diese sind:

1. Clemens-Brentano-Straße (Winkel)
2. Auf der Fuchshöhl (Mittelheim)
3. Tiefengasse / Römerstraße (Oestrich)
4. Adolf-Kolping-Straße / Hallgartener Straße (Oestrich)
5. Hauptstraße 45 / MGH (Winkel)
6. Nördlich Bürgerzentrum (Oestrich)
7. Obere Kirchstraße / Vinea (Winkel)

8. Adalbert-Stifter-Str. / Wachendorf (Winkel)

Hinzu kamen zwischenzeitlich folgende Alternativen

9. Schillerstraße 26/28 (Winkel)

10. Koepp-Gelände (Oestrich)

Die 10 Alternativen wurden seitens der Verwaltung geprüft und folgende Ergebnisse festgestellt:

1. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum und ist als Weinbergsfläche ausgebaut. Da die Lage des Grundstückes ähnlich der Alternative 9. An der Schillerstraße mit den dort gegebenen Beeinträchtigungen ist, wurde zunächst nur die Variante 9. weiter geprüft.
2. Durch den bereits vorhandenen Kindergartenstandort in unmittelbarer Nähe und die Notwendigkeit zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, wurde die Alternative als möglich aber nicht vorrangig bewertet. Außerdem befinden sich bereits zwei Kindergärten in Mittelheim, weshalb ein 3. Kindergarten fraglich wäre.
3. Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Trotz Gesprächen waren die Eigentümer bisher nicht bereit, diese zu verkaufen.
4. Der Weinberg gehört zu 2/3 der Fläche bereits der Stadt Oestrich Winkel. Der Eigentümer des dritten Drittels und Pächter der städtischen Fläche ist nicht zum Verkauf bereit.
5. Die Hofffläche des MGH ist nach näherer Betrachtung ungeeignet, da zum einen die notwendige Infrastruktur fehlt und zum anderen eine Kombination mit der bestehenden KiTa Rhabanus-Maurus (in kirchlicher Trägerschaft) nicht möglich ist. Zudem ist die Fläche insgesamt zu klein.
6. Die Eigentümer des größeren, östlichen Grundstücks wurden hinsichtlich der Fläche befragt. Die Eigentumsverhältnisse sind  $2 \cdot \frac{1}{3}$  und  $2 \cdot \frac{1}{6}$ , somit vier Eigentümer. Mit den Eigentümern steht der Magistrat in Verhandlungen. Ergebnis könnte sein, dass eine Kaufoption an die Stadt ergeht. Der Magistrat wird berichten. Da keine B-Planung für die Fläche besteht, wäre diese vorab zu erstellen.
7. Die Flächen stehen für das Bauvorhaben nicht zur Verfügung, da zum einen Privat und zum anderen ausschließlich für Aussiedlung § 35 BauGB zu verwenden.
8. Das Grundstück ist als Gewerbefläche vorgehalten und aufgrund des Grundsatzbeschluss der StVV soll dieses entsprechend nicht umgewidmet werden.
9. Das Grundstück wurde im Rahmen des Vorkaufsrechtes gekauft, weil es als geeignet eingestuft werden konnte. Eine Bebauung der Fläche wäre aufgrund des B-Plan direkt möglich. Im Gegensatz zu Alternative 1. ist keine vorherige Kaufverhandlung mehr zu führen.
10. In der Entwicklungsplanung des Koepp-Geländes kann von allen Interessenten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Planung und der Bau einer KiTa gefordert werden. Hinsichtlich der Entwicklung des Geländes ist allerdings vor 2022 auf keinen Fall mit einer Fertigstellung zu rechnen, da zunächst die Kaufverhandlungen abgewartet und die Bebauungsplanung vorgenommen werden muss. Somit ist eine entsprechende Ergänzung des dann vorhandenen Bestands denkbar, allerdings derzeit nicht planbar.

Aufgrund der dargestellten Einzelbetrachtungen ergibt sich eine tatsächliche Umsetzbarkeit des Baus einer KiTa bis Ende 2021 in den Alternativen

2. Auf der Fuchshöhl
6. Fläche hinter dem Bürgerzentrum (mit Sondergenehmigung oder B-Plan)
9. Schillerstraße

Der Bürgermeister ist über diese benannten Alternativen im Gespräch hinsichtlich des Ankaufs einer weiteren möglichen Fläche im Stadtteil Oestrich. Sofern sich hier eine Einigung absehbar abzeichnet, wird entsprechend berichtet.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Abhängig von der Alternative

- Grundstückserwerb bei Grundstück Nr. 6
- Baukosten in Höhe der bauplanerischen Ermittlungen (bereits in HH-Planung)

Oestrich – Winkel, 03.12.2019

Dezernatsleiter