

- TOP
DRUCKSACHE NR. /2013
- nichtöffentlich -

AMT FÜR HOCHBAU UND GEBÄUDEWIRTSCHAFT
Lfd-Nr.: 242013/Wun/Lo
Balingen, 09.11.2013

Bearbeitungsvermerke
Drucksache GR / VA / TA / SWA / OR

OB K.g.: _____ **Korrekturen:** ja nein
Datum/Unterschrift

BM K.g.: _____ **Anhörung Ortschaftsrat:** ja nein
Datum/Unterschrift

Dez. Steidle K.g.: _____ **Beschlussfassung**
Ortschaftsrat: ja nein
Datum/Unterschrift

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Engstlatt am 14.11.2013 zur Information

Tagesordnungspunkt:

Kindergarten Engstlatt

Machbarkeitsstudie

- Verlagerung des städtischen Kindergartens Engstlatt in die Langwiesenschule -

Anlagen:

- Anlage 1 - Vorentwurf Architekt Sorg
- Anlage 2 - Raumprogramm
- Anlage 3 - Städtebauliche Verwertung

Beschlussantrag

entfällt

Sachverhalt

Bedarf und zukünftige Entwicklung, Perspektiven

Auf Grund der Entscheidung, dass die Hauptschulstandorte in Balingen deutlich verringert werden, wird die Langwiesenschule in Engstlatt ab dem Schuljahr 2014/2015 als 1-zügige Grundschule geführt, so dass die ehemals für die Hauptschule genutzten Klassenräume leer stehen werden. Vor diesem Hintergrund sollte auf Wunsch der Ortschaftsverwaltung ein Konzept für die zukünftige Nutzung des frei werdenden Teils der Langwiesenschule entwickelt werden. Dabei gibt es von Seiten des Ortschaftsrates aber auch der Schule und des Kindergartens die Intention, die erfolgreiche pädagogische Zusammenarbeit zwischen Kindergarten und Grundschule in Form des Bildungshauses 3-10 fortzuführen und zu intensivieren.

Da es bereits Anfragen durch externe Interessenten für die Nutzung dieser Räume gab, wurde das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft gebeten, eine Machbarkeitsstudie für die Integration des städtischen Kindergartens Engstlatt in die Räume der Langwiesenschule zu erstellen.

Bereits seit dem Schuljahr 2011/2012 gibt es an der Schule für das Bildungshaus 3-10 einen eigenen Raum, der regelmäßig für gemeinsame Aktivitäten von Schule und Kindergarten genutzt wird. So werden die 3-10jährigen Kinder zu bestimmten Schulstunden gemeinsam betreut. Diese erfolgreiche pädagogische Kooperation soll weitergeführt und intensiviert werden.

Bedarf an Kindergartenplätzen in Engstlatt

Der bestehende Kindergarten in der Caspar-Nagel-Straße ist 2,5-gruppig und hat derzeit eine Betriebserlaubnis für 64 Kinder, davon sind 5 Plätze reserviert für Kinder unter 3 Jahren. In Engstlatt besteht auf Grund der Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre ein dauerhafter Bedarf von 75 Plätzen in 3 Gruppen mit je 25 Kindern in Altersmischung, davon sind jeweils 6 U3-Plätze vorzusehen.

Raumprogramm und Flächenbedarf

- Vergleich Bestand – Neukonzeption in den Räume der Schule -

Die Ermittlung der erforderlichen Flächen basiert auf den aktuellen Empfehlungen des KVJS (Kommunalverband für Jugend und Soziales) für einen Kindergarten nach heutigem Standard und den spezifischen pädagogischen Anforderungen des Kindergartenteams in Engstlatt. Gegenüber dem bestehenden Kindergarten sind auf Grund der höheren Gesamtkapazität aber auch wegen der Ausweitung der U3-Plätze zusätzliche Flächen erforderlich. Zudem sind heute in Kindergärten ergänzende Räume für verschiedene Nutzungen und Angebote eines zeitgemäßen Kindergartens notwendig:

- Elternsprechzimmer
- Personalraum
- Therapieraum (z.B. Sprachförderung)
- Eingangshalle (multifunktional nutzbar) mit Infoecke, Elterntreffpunkt, Essbereich
- Materialräume in jedem Gruppenraum

Für die U3-Kinder sind erforderlich:

- Sanitär- und Wickelbereich
- Schlafraum (auch für ältere Kinder bei längeren Öffnungszeiten nutzbar)

Der Flächenbedarf einer Kindertagesstätte für 75 Kinder, davon maximal 18 U3-Kinder beträgt auf Grundlage des Raumprogramms des KVJS ca. 490 m². Im beigelegten, differenziert dargestellten Raumprogramm sind die Einzelflächen ausgewiesen. Hinzu kommen Erschließungsflächen mit einem Anteil von 15-25% so dass insgesamt Nutzflächen in Höhe von ca. 565 – 600m² zur Verfügung gestellt werden sollten. Im Außenbereich sind je Kind mindestens 10 m² zur Verfügung zu stellen, d.h. 750 m² (Siehe Anlage).

Der Flächenvergleich mit dem bestehenden Kindergarten ergab, dass dort einerseits verschiedene Zusatzräume nicht vorhanden sind und andererseits die vorhandenen Raumflächen nicht den aktuellen Programmflächen nach KVJS entsprechen. Zusammen mit der dargestellten Kapazitätserhöhung auf 75 Plätze ergibt sich am bestehenden Standort ein Erweiterungsbedarf der Nutzfläche von ca. 300 m². (Siehe Anlage).

Planungskonzept Unterbringung des Kindergartens im Schulgebäude

Die Klassenräume der Langwiesenschule befinden sich je etwa zur Hälfte im zweigeschossigen Hauptgebäude und in eingeschossigen Klassenpavillons. Jedes dieser ebenerdig angelegten Klassenzimmer hat einen direkten Zugang zum Außenbereich. An zwei dieser Klassenzimmer schließen kleine, besonders abgeteilte Hofbereiche an. Die Pavillons werden durch überdachte aber bisher offene Erschließungsgänge verbunden.

Die Planungskonzeption sieht vor, in diesen Klassenpavillons die neuen Kindergartenräume unterzubringen. Dazu werden die überdachten Verbindungsgänge mit Glasfassaden und Wänden geschlossen und die Klassenzimmer zu Gruppenräumen umgestaltet. Zusätzlich sind Nebenräume und Sanitärräume in den vorhandenen Flächen unterzubringen. Für den neuen Kindergarten ist ein eigener Eingangsbereich in Form eines Windfangs vorgesehen.

Insgesamt können in den für die Unterbringung des Kindergartens vorgesehenen Schulräumen, einschließlich der überdachten Flächen, die mit neuen Fassaden geschlossen werden, eine Nutzfläche von ca. 560 m² bereitgestellt werden. Diese teilen sich auf in 478 m² Programmfläche und ca. 82 m² Erschließungsfläche. Die geringfügige Differenz in Höhe von 12 m² zur vorgegebenen Programmfläche des KVJS (Siehe Anlage 2) kann vernachlässigt werden.

Die vorhandenen Räume eignen sich nach der Umgestaltung gut zur Nutzung als Kindergartenräume. Sie lassen sich entsprechend den Erfordernissen des Raumprogramms und des Kindergartenbetriebs flexibel einrichten und nutzen, so dass alle Voraussetzungen des Kindergartenraumprogramms und alle pädagogischen Bedürfnisse erfüllt werden können.

Am neuen Standort kann der vorgeschriebene Außenspielbereich mit einer Größe von ca. 750 m² ohne Probleme auf dem Schulgelände zur Verfügung gestellt werden. Einschließlich des abgetrennten U3-Spielbereichs hat der für die KiTa vorgesehene Außenbereich eine Fläche von mind. 880 m². Zusätzlich besteht eine Erweiterungsoption um ca. 300 - 400 m² in Richtung Tartanbahn und Sporthalle. Am bisherigen Standort stehen im Außenbereich ca. 1900 m² zur Verfügung.

In der vorliegenden Konzeption wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der vorhandenen Spielgeräte im neuen Kindergarten wieder aufgebaut wird.

Erforderliche Baumaßnahmen

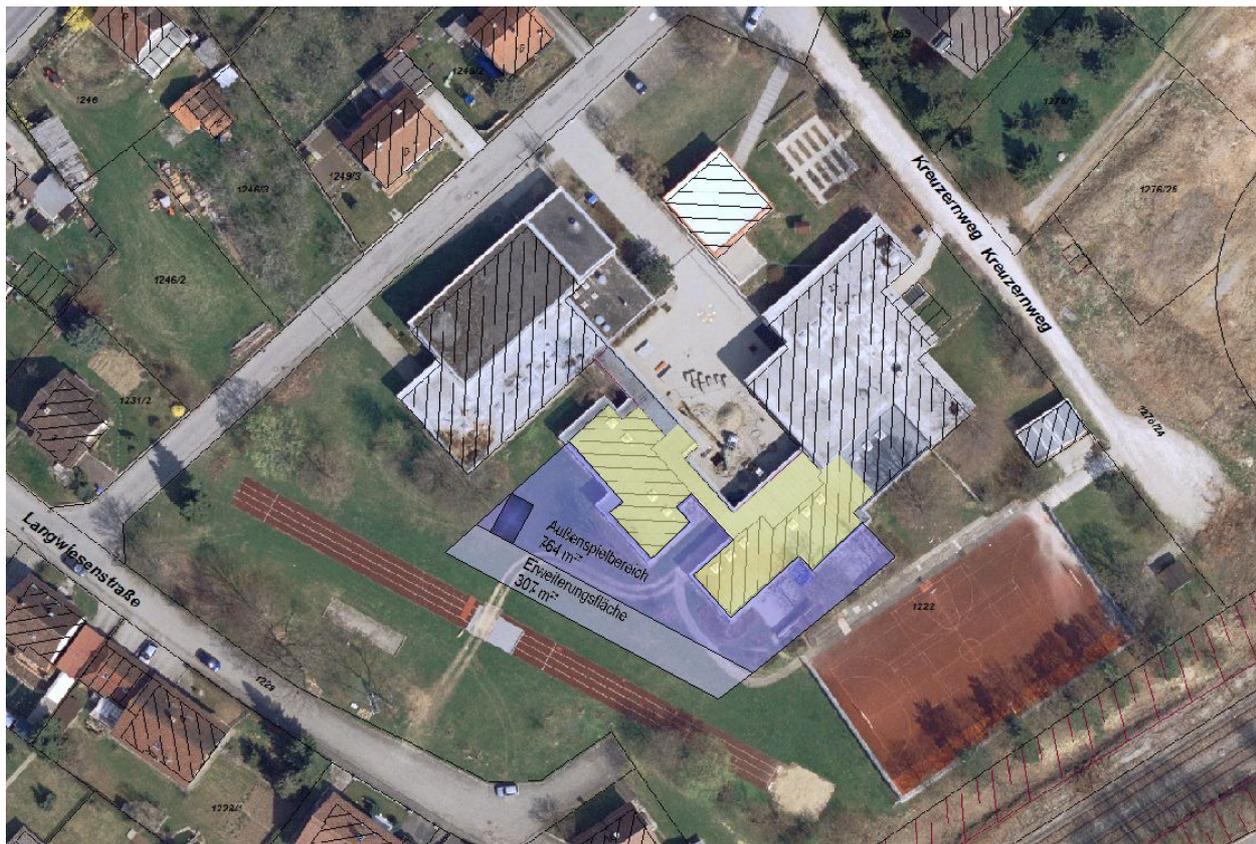
Für die Umnutzung der Schulräume sind verschiedene Baumaßnahmen erforderlich. Die Pavillons sind bisher über die Vordächer des Schulhofs miteinander verbunden. Die vorhandene Überdachung eignet sich sehr gut, um Verbindungs- und Erschließungsflächen herzustellen. Unter der Überdachung ist bereits eine Bodenplatte aus Beton vorhanden, so dass an dieser Stelle ein neuer Bodenaufbau mit Wärmedämmung hergestellt werden muss. Ferner sind Außenwände, teils geschlossen, teils verglast zum Schulhof und zum Außenbereich einzubauen. Das Dach ist wie in den Klassenzimmern von innen mit einer neuen Decke mit Wärmedämmung und Beleuchtung auszustatten. Für den Kindergarten sind neue Sanitärräume herzustellen, deren Anordnung sich aus Kostengründen an den vorhandenen Installationen orientieren muss. Alle zusätzlich im Raumprogramm ausgewiesenen Zusatzräume werden innerhalb der vorhandenen Flächen durch Zwischenwände hergestellt.

Die Ausstattung soll weitestgehend übernommen werden, ein zusätzlicher Bedarf (z. B. für die zusätzlich herzustellenden Räume) ist in den Kosten nicht enthalten.

Grobkostenschätzung

- Umbau Klassenzimmer für den Kindergarten Engstlatt -

Umbaukosten Schulpavillons Auf der Halde 21	790.000 €	
Außenanlagen ca. 880 m ²	100.000 €	
Außenanlagen ca. 300 m ² zusätzlich (Umgestaltung Böschungsbereich)		60.000 €
Ausstattung Möblierung	nicht enthalten	
Summe Kosten Auf der Halde 21	890.000 €	950.000 €



Übersichtsplan

Erweiterungsbedarf im Kindergarten Caspar-Nagel-Straße

Der bisherige Kindergarten in Engstlatt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Hinblick auf die U3-Betreuung und die steigende Nachfrage, insbesondere auch nach U-3 Plätzen ist eine Erweiterung der Kindergartenfläche zur Beibehaltung der wohnortnahen Versorgung anzustreben. Grundsätzlich ist nach Angaben des Fachamtes im vorhandenen Kindergarten von den gleichen Programmflächen wie beim Umzug ins Schulgebäude auszugehen. Die notwendige Erweiterung liegt, ausgehend von einem vergleichbaren Raumprogramm, bei ca. 300 m² Programmfläche.

Zum Vergleich wurde eine überschlägige Kostenschätzung auf Grund von Baukostendaten erstellt. Zusätzlich ist für das bestehende Gebäude ein Erneuerungsbedarf bei den Fenstern und der Putzfassade festzustellen. Im Innenbereich sind Bodenbeläge und Decken sowie teilweise die Heizkörper und die Elektroinstallation zu überarbeiten.

Erweiterungskosten Kindergarten Caspar-Nagel-Straße

Programmfläche 300 m ² zzgl. ca. 45 m ² Konstruktionsfläche = 345 m ² * 1800 €/m ²	621.000 €
Modernisierung Bestand	150.000 €
Außenanlagen wiederherstellen	80.000 €
Ergänzung der Ausstattung	nicht enthalten
Summe Kosten Caspar-Nagel-Straße	ca. 850.000 €



Mögliche Erweiterungsflächen im Kindergarten Caspar-Nagel-Straße

Eine Erweiterung ist nicht einfach zu realisieren, da die Zufahrt mit einer Breite von ca. 3 m für einen Baustellenbetrieb nicht ausreicht. Innerhalb des Kindergartens ergeben sich schwierige und lange Erschließungswege.

Raumprogramm Grundschule

Sollte der Kindergarten in die Schule verlegt werden bzw. eine andere Nutzung der frei gewordenen Hauptschulräume erfolgen, ergeben sich für die Schule erhebliche Änderungen in der Raumzuordnung. Die Schule hat daher ihre künftige Raumnutzung überprüft.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass das erforderliche Raumprogramm einer 1-zügigen Grundschule auch nach einem Umzug des Kindergartens in die umgebauten Klassenräume gewährleistet ist, wenn der bisherige Physikraum zu einem Klassenzimmer zurück gebaut wird und der vorhandene Werkraum-Container auch zukünftig der Schule zur Verfügung steht. Nach Einschätzung des Fachamtes gilt dies auch bei einer eventuellen Weiterentwicklung der Langwiesenschule zur Ganztageschule.

Städtebauliche Verwertung der frei werdenden Flächen

- Erlöse durch den Verkauf von Wohnbaugrundstücken -

Die städtebauliche Studie des Amtes für Stadtplanung und Bauservice für die frei werdende Fläche des bestehenden Kindergartens zeigt, dass nach Abriss des bestehenden Kindergartens maximal 4 Einfamilienhausgrundstücke erschlossen werden können. Alternativ kann das bestehende Gebäude erhalten und verkauft sowie zusätzlich 2 Einfamilienhäuser erstellt werden.

Rahmenbedingungen:

Das Gelände befindet sich an einem steilen NO-Hang, der nur im oberen, flachen Teil bebaut werden kann. Dort lassen sich insgesamt 4 Einfamilienhausgrundstücke mit Flächen zwischen ca. 600 und 850 m² bilden.

Die vorhandene Erschließung ist mit ca. 3 m Breite nicht geeignet. Erforderlich sind ca. 4-4,5 m. Eine Erschließung über die Straße Im Loch ist wegen des notwendigen Brückenneubaus über den Wertebach nicht wirtschaftlich (Kosten ca. 200-250.000 €).

Für die Erschließung über die Caspar-Nagel-Straße ist mit einem Kostenaufwand von ca. 250.000 € zu rechnen. Eine evtl. erforderliche Verbreiterung der Zufahrt ist nicht einkalkuliert. Der Verkauf der 4 o.g. Bauplätze lässt einen Erlös von maximal 330.000 € erwarten, der Bauplatzpreis wurde analog zum Bebauungsplan Hürsten angenommen.

Das Ergebnis zeigt, dass auf Grund der Erschließungsaufwendungen auch eine teilweise Finanzierung der Kindergartenbaumaßnahme an der Langwiesenschule durch Grundstückserlöse in nennenswertem Umfang nicht möglich ist.

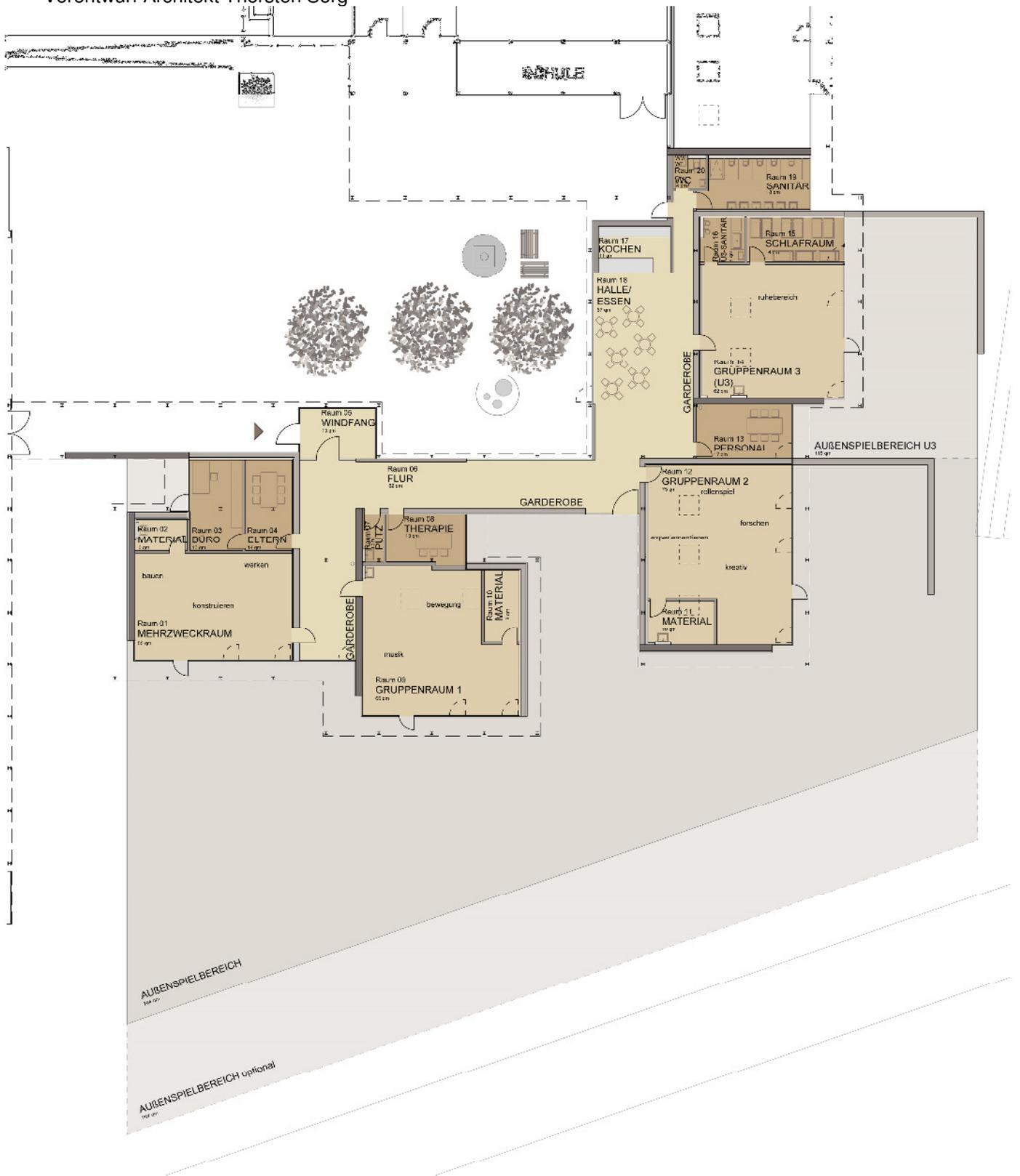
Fazit

Aus fachlicher Sicht hat die Umsiedlung des Kindergartens gebäudewirtschaftliche Vorteile. Allerdings ist die Vermarktung der bisherigen Liegenschaft aufwändig. Sie kann auf Grund der zu tätigen Investitionen keine Finanzierungsbeiträge leisten.

Darüber hinaus bestehen im Schulgebäude gewisse Unwägbarkeiten hinsichtlich des Baugrundes, der sich über Jahre hinweg kontinuierlich in einer Setzungsphase befindet.

Wunderlich

Anlage 1
Vorentwurf Architekt Thorsten Sorg



MACHBARKEITSSTUDIE KINDERGARTEN LANGWIESENSCHULE ENGSTLATT		VORENTWURFSPLANUNG	27.02.002	-
GRUNDRISS VARIANTE 02			01.10.2019	11.11.2019
STADT BALINGEN VERTRIEBEN DURCH DESSNER'S ARCHITECTURE -ENTWURF FÜR KINDELTAGE & KESSLERGRUPPENRAUM- NEUE STRASSE 31, 72636 BALINGEN		THORSTEN SORG ARCHITECTUR HALFTAGSBEREICH 1 72636 BALINGEN	027 & 3	1:200

Anlage 2 - Raumprogramm

		Kindergarten Caspar-Nagel-Straße - vorhandene Flächen - (Nutzfläche)		Programmfläche Kindergarten 75 Kinder, 18 U3 - Umzug in Langwiesenschule - (Nutzfläche)	
Kinderzahl			64		75
Altersmischung			2-6 J.		evtl. 1-6 J.
Windfang		-		10,00 m ²	
Halle/Flur/Eingangsbereich		25,50 m ²		70,00 m ²	
Anzahl Gruppenräume			3		3
Einzelflächen der GR	GR 1		50,00 m ²		65,00 m ²
	GR 2		49,00 m ²		65,00 m ²
	GR 3		30,00 m ²		65,00 m ²
	Mehrzweckraum		42,00 m ²		60,00 m ²
Gesamtfläche		180,80 m ²	9,80 m ²	255,00 m ²	
Zusatzraum		-		14,00 m ²	
Schlafen		-		18,00 m ²	
Elterngesprächszimmer		-		15,00 m ²	
Sanitärbereich	3-6jährige	21,90 m ²		18,00 m ²	
	U3-Kinder			8,00 m ²	
	Personal			3,00 m ²	
Putzmittelraum	Putzraum EG	-		5,00 m ²	
Garderobe			20,5 lfm		30 lfm
Küche		9,70 m ²		14,00 m ²	(12-15 m ²)
Büro		7,90 m ²		14,00 m ²	
Personal- und Besprechungszimmer		-		16,00 m ²	
Abstell-/Materialräume		-		30,00 m ²	
Summe Nutzfläche		245,80 m²		490,00 m²	
Verkehrsfläche	anteilig ca.	26,20 m ²		82,00 m ²	
Flächenbedarf		272,00 m²		572,00 m²	
Erweiterungsbedarf Kindergarten Caspar-Nagel-Straße					
	572 m ² - 272 m ²	300,00 m²			
Außenspielbereich					
		Bestand		Vorgabe KVJS	
		1.976,00 m ²		750,00 m ²	
Geräteraum außen		23,20 m ²		25,00 m ²	
Gesamtfläche außen		1.999,20 m²		775,00 m²	

Anlage 3 - Städtebauliche Verwertung, Ausweisung von Baugrundstücken

