

Beschlussvorlage



Große Kreisstadt
HOCKENHEIM

| | | |
|---|-----|---------------------|
| Amt/ FB/ EB - Verfasser Fachbereich Bauen und Wohnen - Herr Engel | Az. | Datum 31.08.2020 |
|---|-----|---------------------|

Nr.
60/2020/507/1

Betreff:
Standort Kindergartenneubau

| Beratungsfolge | zur | Sitzungstermin | Status |
|--|------------------|----------------|------------------|
| Ausschuss für Technik, Umwelt und Verkehr | Vorberatung | 14.09.2020 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | 30.09.2020 | öffentlich |

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

Der Gemeinderat beschließt die Errichtung eines weiteren Kindergartens am Standort Gartenschauпарк / Parkkindergarten. Im Gegenzug wird auf einen Kindergarten am Standort Obere Hauptstraße 85-95 zugunsten einer behutsamen Nachverdichtung zu Wohnzwecken unter Wahrung der Wohnqualität des Bestandes entsprechend den Sanierungszielen für die Neuordnung im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd verzichtet.

Sachverhalt:

Hockenheim verfügt derzeit über keine nennenswerten Flächen für die Wohnbaulandentwicklung.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche Hubäcker-Süd kann aus derzeitiger Sicht nicht zu einem Wohngebiet entwickelt werden (notwendige Flächen für den Betrieb des Hockenheimrings, artenschutzrechtliche Problematik Haubenlerche).

Auch auf der letzten größeren Innenentwicklungspotentialfläche Reiterplatz ist eine Wohnbebauung aus Immissionsschutzgründen unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen (immissionsschutzrechtliche Genehmigung Hockenheimring) ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Teilfortschreibung Wohnbauflächen des Regionalen Raumordnungsplanes ist daher auf die Schaffung der Voraussetzungen für eine stadtentwicklungspolitisch verträgliche Verlagerung bzw. Neuausweisung von Wohnbauflächen in ausreichendem Maße hinzuwirken.

Kurz- bis mittelfristig besteht die einzige Möglichkeit, neue Wohnbauflächen bzw. Wohnbaugrundstücke zu generieren, darin, die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet, insbesondere im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd, zu erschließen (Anlage 1).

Eine behutsame Nachverdichtung zu Wohnzwecken unter Wahrung der Wohnqualität des Bestandes gehört zu den allgemeinen Zielen für die Neuordnung im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd (Sanierungsziele), die am 21. Mai 2014 vom Gemeinderat beschlossen wurden.

Aus diesen Sanierungszielen abgeleitet wurden die städtebaulichen Überlegungen und Konzepte für das Sanierungsgebiet, welche den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet in der Vergangenheit so kommuniziert wurden (Anlage 3).

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung von KITA-Plätzen hat sich der Gemeinderat 2018 mehrheitlich für den Standort einer Kindertagesstätte in der Oberen Hauptstraße 85-95 im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd entschieden, nicht zuletzt aufgrund der Verfügbarkeit einer zusammenhängenden und ca. 2.960 m² großen Fläche im städtischen Eigentum (Anlage 2). Ein Standort für einen Kindergarten im GartenschauPark wurde bei den damaligen Variantenüberlegungen noch nicht in Betracht gezogen.

Im Rahmen der mittelfristigen Haushaltsplanung 2020-2023 wurden 4.300.000 € für die Errichtung eines 6-gruppigen Kindergartens im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd im Jahr 2023 eingestellt.

Ebenso wurden für den (Ersatz)Neubau des in die Jahre gekommenen 7-gruppigen Parkkindergartens 4.000.000 € in der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt (2021: 250.000 €; 2022: 3.000.000 €; 2023: 750.000 €).

In Folge der Planungsüberlegungen zum Neubau des Parkkindergartens durch Spiegelung des Gebäudes am bestehenden Standort wurde die Idee geboren, nach Verlagerung des Parkkindergartens in das gespiegelte Gebäude die nach Abriss des alten maroden Gebäudes entstehende Freifläche für den Bau eines weiteren Kindergartens in dem attraktiven und verkehrsfreien Parkgelände zu nutzen und unter Verwendung der vorhandenen Infrastruktur (Versorgungsleitungen, Stellplätze entlang der Dresdner Straße) eine kostengünstige Lösung zu schaffen.

Insbesondere die sich coronabedingt abzeichnende angespannte Haushaltslage und die Verfügbarkeit von 96 ENEV-konformen Containern nach Fertigstellung der Hartmann-Baumann-Schule Ende 2021 führte zu der weitergehenden Überlegung, den neuen Parkkindergarten in einer kostengünstigen Containerbauweise unter Verwendung der vorhandenen Container zu errichten.

Für den zweiten Kindergarten an dem Standort müssten gegebenenfalls weitere Container beschafft werden, was in Summe für beide Kindergärten zusammen dennoch zu einer nicht unerheblichen Kostenersparnis in Höhe von schätzungsweise 2.000.000 € im Vergleich zu den bislang veranschlagten 8.300.000 € führen würde.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Verkehr vom 13.07.2020 wurde das Konzept von der Verwaltung vorgestellt (Anlage 4).

Ein weiterer Aspekt, auch unter Kostengesichtspunkten, ergibt sich durch die sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen.

Im April 2020 erhielt die Stadt Hockenheim den Zuwendungsbescheid zur Erhöhung der bisher bewilligten Zuwendung in Höhe von 600.000 € um weitere 800.000 € auf dann insgesamt 1.400.000 € für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd (der bisherige Förderrahmen erhöht sich damit von bisher 1.000.000 € auf 2.333.333 € bis zum 30.04.2022).

Am 13.07.2020 fand eine Begehung der Hockheimer Sanierungsgebiete mit den Vertretern des RP Karlsruhe, Frau Frank und Herrn Hofmann, statt.

In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Errichtung eines Kindergartens im Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd nicht von den beschlossenen Sanierungszielen gedeckt ist.

Würde man den Kindergartenstandort - nach vorheriger Änderung der Sanierungsziele - in der Oberen Hauptstraße realisieren, würde zwar der Erschließungsaufwand für die Innenentwicklung in einer Größenordnung von rund 250.000 € entfallen, im Gegenzug könnten aber auch keine Erlöse im Bereich der Grundstücke Obere Hauptstraße 85-95 in Höhe von schätzungsweise 1.200.000 € (ca. 2.400 m² x 500 €/m²) erzielt werden.

Eine Änderung der Sanierungsziele würde einen neuen umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess erforderlich machen, das Verfahren in die Länge ziehen und die Umsetzung der Sanierung in dem vorgegebenen zeitlichen Rahmen gefährden.

Unter Beibehaltung der beschlossenen Sanierungsziele kann aufgrund der erwarteten Ansiedlung von Familien in den Entwicklungsabschnitten des Sanierungsgebietes Obere Hauptstraße Süd der Nachweis geführt werden, dass ein Bezug des Standortes Gartenschaupark zum Sanierungsgebiet gegeben ist, so dass auch ein Neubau dieser Gemeinbedarfseinrichtung im Gartenschaupark mit 30 % der zuwendungsfähigen Bau- und Baunebenkosten bezuschussbar wäre.

Damit könnte die Entwicklung im gesamten Sanierungsgebiet mit weiterer behutsamer Nachverdichtung zugunsten einer Wohnbebauung und damit die Innenentwicklung wesentlich gefördert werden mit dem Ziel, kurz- bis mittelfristig dringend benötigten Wohnraum in Hockenheim zu schaffen.

Eine Entscheidung über den Standort des Kindergartens und damit über die grundsätzliche weitere Entwicklung im Sanierungsgebiet ist aufgrund der finanzwirtschaftlichen Auswirkungen für die anstehenden Haushaltsplanungen unverzichtbar.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt und Verkehr vom 13.07.2020 wurde der Sachverhalt vorberaten und die Beschlussfassung vertagt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten finanzwirtschaftlichen und sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen empfiehlt die Verwaltung die Errichtung eines weiteren Kindergartens am Standort Gartenschaupark / Parkkindergarten.

- Anlage_1_Sanierungsgebiet Obere Hauptstraße Süd
- Anlage_2_KIGA-Konzept_Obere Hauptstraße 85-95
- Anlage_3_Bebauungskonzept_Obere Hauptstraße 85-95
- Anlage_4_Konzeptvarianten_Park-Kindergarten

| OB | BM | FB-/Werkleitung | Verfasser/in |
|----|----|-----------------|--------------|
| | | | |