

Sitzungsvorlage Nr. 1628/2018



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	18.09.2018	öffentlich

Nutzungsänderung, Umbau und Aufstockung - Alt: Kirchengebäude, Neu: Kindergarten, Steinhaldenweg 5 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für die beantragte Nutzungsänderung Umbau Erlöserkirche zu einem 3-gruppigen Kindergarten, Gebäude Steinhaldenweg 5 wird hergestellt.
2. Für die Nutzungsänderung wird auf Grundlage der beiliegenden Planunterlagen des Architekturbüros Carlheinz Findling vom 20.06.2018 / 28.06.2018 der Baubeschluss gefasst.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt die erforderlichen Arbeiten auszuschreiben sowie an die wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Sachverhalt

Am 24. Oktober 2017 hat der Gemeinderat über die Einrichtung von Kindergartengruppen im Gebäude Steinhaldenweg 5, Flst. Nr. 581 in Rudersberg beraten und den Beschluss gefasst, die Planung zum Einbau eines dreigruppigen Kindergartens weiter zu verfolgen und das Architekturbüro Carlheinz Findling aus Sulzbach mit der Planung zu beauftragen (siehe Vorlage Nr. 1451/2017).

Für den geplanten Umbau wurde mit Datum vom 16.10.2017 ein Antrag auf Förderung nach dem Bund-Länder-Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) gestellt.

Die Gemeinde erhielt mit Zuwendungsbescheid vom 06.06.2018 eine Förderzusage über einen Zuwendungsbetrag in Höhe von 734.000,00 EUR.

Das Baugesuch wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet und bei der unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingereicht.

Geplant ist das Unter-, Erd- und Obergeschoss des Gebäudes mit den für die Einrichtung eines dreigruppigen Kindergartens erforderlichen Räumlichkeiten wie insbesondere Gruppenräume, Essraum, Küche, Material- und Abstellräume, Büro- und Besprechungsräume sowie Schlaf- und Sanitärräume umzubauen. Im Außenbereich sind entsprechende Spielflächen vorgesehen.

Zusätzlich wird ein Mehrzweckraum durch die Aufstockung des Flachdaches geschaffen. Durch die Sanierung des bestehenden Satteldaches kann die Firsthöhe an diesem Gebäudeteil um rund einen Meter reduziert werden.

Das Grundstück Steinhaldenweg 5 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Hofäcker“ aus dem Jahre 1951. Zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden keine Aussagen gemacht.

Die Nutzungsänderung ist somit nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Danach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Außerdem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der positiven Weiterentwicklung der Gemeinde sind weitere Maßnahmen in der Infrastruktur der Gemeinde, insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung notwendig.

Gegenüber der ursprünglichen Planung in dem Gebäude drei Regelgruppen für Kinder über 3 Jahren unterzubringen ist nun entsprechend des Bedarfes geplant, im Untergeschoss des Gebäudes eine Gruppe für unter 3-jährige einzurichten. Die Gruppenstärke liegt hier bei 10 Kindern. Zusammen mit den zwei Regelgruppen im Erdgeschoss mit jeweils 25 Kindern könnten damit rund 60 Kinder untergebracht werden. Bei drei Regelgruppen wäre Betreuung von bis zu 75 Kindern möglich. Dies erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Außenbereichs, der vorhandenen Stellplätze, sowie der Zu- und Abfahrtsituation im Steinhaldenweg nicht zielführend zu sein.

Für das Bauvorhaben stehen fünf Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 582/3 zur Verfügung, ein barrierefreier Stellplatz wird vor dem Gebäude auf dem Grundstück selbst hergestellt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze können damit nachgewiesen werden. Weitere Stellplätze können mangels gemeindeeigener Flächen in unmittelbarer Entfernung nicht hergestellt werden.

Da Einrichtungen für Kinder unter 3 Jahren über das SIQ Programm nicht gefördert werden, reduziert sich der Zuwendungsbetrag anteilmäßig um die Kosten für den Umbau und die Einrichtung der Gruppe im Untergeschoss. Überschlägig liegen die Kosten hierfür bei rund 223.000 EUR.

Der Zuwendungsbetrag wird sich dadurch von 734.000 EUR auf 614.000 EUR und damit um rund 120.000 EUR reduzieren. Ausgehend von 1.360.000 EUR Gesamtkosten liegt der Eigenanteil somit bei 746.000 EUR.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Ausweislich der Ostansicht wurde die Höhe des Daches des Mehrzweckraumes zugunsten der Nachbargrundstücke reduziert und hat nun dieselbe Höhe wie der vordere Gebäudeteil. Die übrigen Ansichten werden noch entsprechend angepasst.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Es sind keine Gründe erkennbar, dass das beantragte Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht.

Anlage/n:
1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten