

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bildung, Sport, Gebäudemanagement, Soziales, Jugend**

Verfasser/in: Anton Hornstein

**Vorlage Nr. BV/184/2021
Datum: 26.08.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Kultur, Schule, Soziales, Jugend und Sport	09.09.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	15.09.2021	N

Betreff: **Neubau Krippenhaus Kloster Oesede; Anordnung des Gebäudes auf dem Erbpachtgrundstück**

Beschlussvorschlag:

Das Krippenhaus Kloster Oesede wird nach den Plänen (Stand 06.08.2021) der Arbeitsgemeinschaft Kloster-Oesede, Ahrens + Pörtner Architektengesellschaft mbH und ReindersArchitekten ausgeführt.

Die Stadt bietet der Kirchengemeinde eine ergänzende schuldrechtliche Vereinbarung entsprechend § 1 Nr. 1 Abs. 4 des Erbbaurechtsvertrages vom 13.08.2020 an, die den Ausbau und die Neuordnung der Parkfläche nach anliegender Planung vorsieht mit 47 markierten Stellplätzen, einer sicheren Vorplatzsituation vor dem Zugang des Krippenhauses, incl. Fahrradparker, einer Hecke zu den KFZ- Stellplätzen und einem vorgelagerten Fußweg sowie der Pflegezufahrt zum KiTa- Bestandsgelände.. Im Gegenzug räumt die Kirchengemeinde der Stadt im Rahmen der ausstehenden Vermessung und der schuldrechtlichen Vereinbarung entsprechend § 1 Nr. 1 Abs. 3 des Erbbaurechtsvertrages vom 13.08.2020 das Recht ein, neben den gemäß Schreiben vom 15.08.2021 bereits zugebilligten 188,62 qm, eine weitere Grundstücksteilfläche des Grundstücks Gemarkung Kloster Oesede, Flur 5, Flurstücke 35/2 und 17/2 zu einer Größe von ca. 230 qm zu nutzen, um die Bauwerke nebst Nebenanlagen zur Errichtung des Krippenhauses nach anliegender Planung zu realisieren. (Gesamtfläche der Flurstücke 5.101 qm / Teilfläche, auf die sich das Erbbaurecht erstreckt, ca. 3.640 qm).

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates vom 26. März 2020 errichtet die Stadt Georgsmarienhütte auf dem Grundstück Flurstück 35/2 und 17/2 in Kloster Oesede ein dreigruppiges Krippenhaus und schafft 45 Krippenplätze.

Der erforderliche Erbbaurechtsvertrag zwischen der Kath. Kirchengemeinde St. Johann / St. Marien als Erbbaurechtsgeber und der Stadt Georgsmarienhütte als Erbbaurechtsnehmer

wurde am 13.08.2020 verhandelt, unterzeichnet und notariell beurkundet. Dieser Vertrag sieht eine Teilfläche zur Errichtung eines dreigruppigen Krippenhauses nebst Außen- und Parkflächen vor, für die die Kirchengemeinde der Stadt ein Erbbaurecht eingeräumt. Die vorgelagerte Parkplatzfläche wird vom Erbbaurecht nicht erfasst. Regelungen zur Erschließung und Verkehrsanbindung der Kindertagesstätte unter Einbeziehung des jetzigen Parkplatzes, d.h. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie ggf. Baulasten sind während der Planungsphase noch in einem gesonderten schuldrechtlichen Vertrag zu vereinbaren.

Grundsätzlich besteht aus dem Erbbaurechtsvertrag für die Stadt keine Verpflichtung, die bestehende Parkfläche auszubauen und zu unterhalten.

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 09.09.2020 wurde die bauliche Lösung im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Die Auslobung des Wettbewerbs fand am 02.02.2021 statt. Das Preisgericht kam am 09.04.2021 zusammen.

Das Preisgericht unter Mitwirkung aller Fraktionen/Gruppe im Rat und unter Beteiligung des Trägers, der KiTa- Leitung, der Fachberatung, der Unteren Denkmalbehörde hat den Entwurf der oben zitierten Architekten- Arbeitsgemeinschaft einstimmig zum Sieger erklärt. Der Entwurf sieht auch eine Neuordnung der Stellplätze auf dem vorgelagerten Parkplatz vor unter Ausbildung einer Vorplatzsituation und Bildung einer städtebaulichen Raumkante. Gerade diese Neuordnung und Ausprägung des Eingangsbereiches wurde lobend hervorgehoben.

Seit dem 15.04.2021 sind die Ergebnisse und Pläne auf der Homepage der Stadt einsehbar. Am 22.04.2021 wurde der Siegerentwurf im Fachausschuss III vorgestellt.

Am 14.07.2021 im Verwaltungsausschuss und am 15.07.2021 im Rat wurde mit einer Gegenstimme mehrheitlich beschlossen, die ARGE Kloster Oesede, ReindersArchitekten + Ahrens und Pörtner mit der Realisierung des Krippenhauses gemäß dem Siegerentwurf zu beauftragen.

Nach Kritik seitens des Kirchenvorstandes über eine mögliche Reduzierung der Parkplatzfläche und der Sorge über ggf. zu wenig Stellplätze, fand am 07.07.2021 ein Ortstermin unter Beteiligung des Kirchenvorstandes, der KiTa- Leitung, Elternvertretern der Kita und Mitgliedern des Kindergartenausschusses sowie der beteiligten Planer, dem ZGM und der Bürgermeisterin statt, in dem die vorliegende Planung erläutert und gemeinsam nach Lösungen gesucht wurde, um die Stellplatzanzahl von 43 Stück lt. Wettbewerbsentwurf zu erhöhen.

Das Ergebnis dieser Besprechung sollte in einem Plan der Architekten dargestellt und in der KiTa aufgehängt werden. Dieser Plan wurde am 06.08.2021 dem ZGM übersandt. Aufgrund der Ferien-/Schließzeit der Kindertagesstätte (26.07. – 16.08.2021) konnte dieser erst am 17.08.2021 dem KiTa- Leiter persönlich übergeben werden zwecks Aushang. In diesem Plan sind nunmehr 47 Stellplätze nebst Anlieferung der Krippenküche und abgetrennten Müllplatz umgesetzt. Das Gebäude wurde auf das maximal zulässige Maß an das Bestands- KiTa- Gebäude nach Westen heran geschoben.

Am 17.08.2021 ging bei der Bürgermeisterin das Schreiben (Anlage zur Beschlussvorlage) des Kirchenvorstandes (KV) ein, wonach der KV und der Pfarrgemeinderat nach eingehender Diskussion zum Ergebnis gekommen seien, dass der derzeitige Parkplatz als Vorplatz des Krippenhauses nicht verkleinert werden soll. Die Parkreihe nördlich der Bruchsteinmauer sei obligatorisch und an der Südseite der Bruchsteinmauer soll eine vollständige Reihe Parkplätze mit Nord- Süd- Ausrichtung eingerichtet werden. Dann möge eine Durchfahrt mit Kurzhaltmöglichkeit kommen und eine weitere Parkreihe mit Nord/Süd- Ausrichtung vor dem künftigen Krippenhaus folgen.

In dem Schreiben wird argumentiert, dass die Lage der Grundstücksteilfläche schon mit dem Erbbaurechtsvertrag vereinbart war und von der Lage solle höchsten unwesentlich abgewichen werden. Die für die Krippe erforderlichen Stellplätze sind auf der als Krippengrundstück

ausgewiesenen Fläche nachzuweisen. Ferner weist der KV als Erbbaurechtsgeber darauf hin, dass die Anzahl der Beschäftigten in Kinderkrippen mutmaßlich zunehmen wird. Es seien 3 Erzieherinnen je Gruppe in der politischen Diskussion. Der Erbbaurechtsgeber sei bereit, als nördliche Grenze die Südkante der Kirche zu definieren, nicht jedoch die Außenkante der jetzigen KiTa. Im Übrigen ist der Erbbaurechtsgeber der Auffassung, dass Optik und städtebauliche Ästhetik für den ausgewählten Architektenentwurf keineswegs darunter leiden würden, wenn das Krippenhaus etwas tiefer auf dem Grundstück liegt. Das Grundstück weist in Richtung Bahndamm die erforderliche Größe auf. Mit selben Schreiben billigt die Kirchengemeinde eine Anpassung der nördlichen Grenze des noch zu vermessenden Teilstücks um ca. 3-4 m in Höhe der Südkante der Johanneskirche an, mithin eine Fläche von ca. 200 qm.

Die Verwaltung hat die Architektengemeinschaft um Stellungnahme gebeten. Unter Punkt 5 sind die Argumente der Planer angefügt.

Zu berücksichtigende Sachargumente aus Sicht der der Verwaltung / Planer:

1. Zum Erbbaurechtsvertrag:

Die Grundstücksteilflächen sind in der Anlage zum Erbbaurechtsvertrag dem Grunde nach farblich markiert, Die Flächen sind in „Zirka qm“ (Gesamtfläche 5.101 qm / davon Teilfläche Krippenhaus ca. 3.220 qm) angegeben. Gemäß §1. Nr.1 des Vertrages wird der Stadt zwecks Bau des Krippenhauses nebst der für das Krippenhaus benötigten Stellflächen für ein noch einzumessendes Teilstück (blau im Vertrag markiert) ein Erbbaurecht eingeräumt. §1 des Vertrages sagt weiter aus, dass Regelungen zur Erschließung und Verkehrsanbindung der Kindertagesstätte unter Einbeziehung des jetzigen Parkplatzes während der Planungsphase noch in einem gesonderten schuldrechtlichen Vertrag zu vereinbaren sind (vordere Teilfläche/im Plan rot markiert). Vor dem Hintergrund, dass eine städtebauliche Lösung noch im Wettbewerb ermittelt werden sollte, ist diese Einmessung und Vereinbarung auch noch nicht erfolgt.

Die vorliegende Planung liefert eine entsprechende adäquate Erschließung über und mit dem vorgelagerten Parkplatz, was im Preisgericht auch ausdrücklich gewürdigt wurde. Gerade die aufgezeigte Lösung unter Einbindung und Neuordnung des vorgelagerten Parkplatzes, der Ausbildung eines Vorplatzes und gleichzeitiger Aufnahme der vorhandenen Gebäudefluchten wurde lobend erwähnt.

Auch die Pflegezufahrt zur Außenanlage der bestehenden KiTa wird sichergestellt.

2. Der KV weist darauf hin, dass die Anzahl der Beschäftigten in Kinderkrippen mutmaßlich zunehmen wird. Es seien 3 ErzieherInnen je Gruppe in der politischen Diskussion. Dies bedarf der Erläuterung und Klarstellung. Aktuell sind in allen Kinderkrippen in Georgsmarienhütte 2 Erzieher*innen und eine Drittkraft (in der Regel Erzieher*in/Kinderpfleger*in/Sozialassistent*in) je Gruppe beschäftigt. Dieser Standard ist auch in die Planung des Krippenhauses hinsichtlich der Anzahl der Mitarbeiter*innen und der Größe des Personalraumes eingeflossen. Zum 01.08.2021 ist das Gesetz zur Neugestaltung des niedersächsischen Rechts der Tageseinrichtungen für Kinder und der Kindertagespflege in Kraft getreten. Hiernach sind ab dem 01.08.2025 drei Fachkräfte in Krippengruppen, die mit mehr als 11 Kindern belegt sind, einzusetzen. Diese Änderung entspricht dem geltenden Standard in Georgsmarienhütte und bringt de facto nicht mehr Mitarbeiter*innen und damit nicht mehr Stellplatzbedarfe mit sich.
3. Stellplatzbedarfe werden ermittelt nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung und sind im Runderlass des Ministeriums vom 19.12.2008, zuletzt geändert durch Runderlass vom Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 16.12.2019 geregelt und werden im Übrigen durch die Genehmigungsbehörde im Zuge des Bauantrages verbindlich festgesetzt. Die aktuellen Regelungen gelten seit dem 16.01.2020.

Gemäß diesen Ausführungsbestimmungen müssen für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit KFZ erwarten lassen, Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden KFZ der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher aufnehmen können. Da keine örtlichen Bauvorschriften über Stellplätze vorhanden sind, werden üblicherweise die Empfehlungen dieser Ausführungsbestimmungen von den Genehmigungsbehörden für die bedarfsorientierte Bemessung der erforderlichen Einstellplätze verwendet.

Für Tageseinrichtungen für Kinder und dergleichen sind demnach vorzusehen:

1 Einstellplatz je 10 Kinder, mindestens jedoch 2 Einstellplätze.

Das bedeutet, für das Krippenhaus werden bei 45 Kindern aufgerundet 5 Stellplätze benötigt.

Für die Bestands- Kita (165 Kinder) sind aufgerundet 17 Stellplätze erforderlich.

Für Kirchen sind 1 Stellplatz je 15-25 Sitzplätze gefordert. Unter der Annahme, dass beide Kirchen 300 Personen Platz bieten und im Mittel je 20 Sitzplätze 1 Einstellplatz erforderlich wäre, wobei von einem Besucheranteil von 90% ausgegangen wird, so wären 17 Stellplätze auszuweisen. Allerdings ist eine gleichzeitige Nutzung von Kirchen und Kita / Krippenhaus i.d.R. nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit könnte der Nachweis mit 22-25 Stellplätzen voraussichtlich geführt werden. Ohne Berücksichtigung der Gleichzeitigkeit wären demnach max. 39 Einstellplätze erforderlich. Im Wettbewerbsplan waren 43 markierte Stellplätze ausgewiesen. Im angepassten Plan weisen die Architekten 50 Stellplätze aus. Der Stellplatznachweis wird also mehr als erfüllt. Weitere Stellplätze befinden sich im Bereich Klosterstraße und Schule.

In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der Vergleichbarkeit auf andere Einrichtungen in der Stadt verwiesen, z.B. „Haus der kleinen Füße“ in Alt- Georgsmarienhütte, St. Marien in Oesede, St. Johannes Vianney in Harderberg oder die Freunde- Kita Auf der Nathe.

Darüber hinaus existieren inzwischen auch Richtzahlen für Fahrradstellplätze. Für die Krippe werden mind. je 5 Stellplätze Kinder Erwachsene auf dem Krippenhausvorplatz vorgesehen.

4. Der KV führt aus, dass der Parkplatz nicht verkleinert werden soll. Die Parkreihe nördlich der Bruchsteinmauer sei obligatorisch und an der Südseite der Bruchsteinmauer soll eine vollständige Reihe Parkplätze mit Nord- Süd- Ausrichtung eingerichtet werden. Dann möge eine Durchfahrt mit Kurzhaltmöglichkeit kommen und eine weitere Parkreihe mit Nord/Süd- Ausrichtung vor dem künftigen Krippenhaus folgen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Fahrgasse nicht als Kurzhaltmöglichkeit genutzt werden darf (Zuparken von Fahrzeugen), zumal in KiTas die Kinder altersbedingt nicht alleine aussteigen und zur Kinderkrippe laufen. Es wird also geparkt und nicht gehalten. Des Weiteren ist der bestehende Parkplatz eine bekieste Schotterfläche ohne Markierungen, er weist also keine Ordnung auf. Dort kann und wird frei geparkt. Dies hat zur Folge, dass die Fahrzeuge großzügig Abstand untereinander aufweisen, was in der Natur der Sache liegt, wenn man auf einer Fläche ohne Bezugsgrößen ein Fahrzeug abstellen kann. Es gibt daher keine Angabe, wie viele Fahrzeuge diese Fläche tatsächlich in wilder Anordnung aufnehmen kann. Würde man nach Vorgabe des KV unter Berücksichtigung der erforderlichen Fahrgassen und Stellplatzbreiten /- längen nach der Garagen- und Stellplatz- Verordnung (GaStpIVO) den aktuellen Parkplatz markieren, so wären je nach Anordnung 40-45 Stellplätze ausweisbar. (siehe Planskizzen ZGM auf Grundlage amtlicher Vermesserpläne) Tatsäch-

lich parken aufgrund der fehlenden Markierung also aktuell deutlich weniger Fahrzeuge.

Der Entwurf weist 47- 50 Stellplätze aus. Darüber hinaus einen begrünten Vorplatz mit Aufenthaltsqualitäten, einen vorgelagerten Fußweg als Abstand zum Parkplatz, einen Müllplatz und eine Anlieferungsfläche für die Küche der Krippe. Also weitaus mehr als nur einen unmarkierten Parkplatz. Effektiv findet keine Reduzierung von Stellplätzen statt.

5. In der beigefügten Skizze der ARGE ist die geforderte Gebäudeverschiebung nach Süden eingetragen worden. Insgesamt könnten dann 52-55 Stellplätze (d.h. fünf zus. Stellplätze) nachgewiesen werden.

Sollte diese Variante weiter verfolgt werden, müssten im Zuge der weiteren Vorplanung folgende Überarbeitungen / Umplanungen vorgenommen werden:

- (1) Umplanung des Mehrzweckraumes
(durch Verschiebung verringert sich der Grenzabstand, da das Grundstück sich nach Süden trichterförmig verengt)
- (2) Umplanung der Anlieferungszone / Erschließung
- (3) Höhenentwicklung Parkplatz / Vorplatz ist zu prüfen; Rampenlänge/ Barrierefreiheit etc.

Des Weiteren weisen die Architekten in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch die Gebäudeverschiebung nach Süden mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen ist.

Detaillierte Aussagen hierzu können aber erst in Zusammenarbeit mit den zu beauftragenden Fachplanern (Tragwerk, Freianlagen etc.) gemacht werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Aspekte wird auf das Protokoll des Preisgerichtes verwiesen.

Fazit:

Grundsätzlich kann die Kirchengemeinde ablehnen, dass die Stadt den Baukörper des Krippenhauses nach vorliegender Planung in einem geringen Umfang (ca. 150 qm) auf der Grundstücksteilfläche errichtet wird, die als Parkfläche genutzt wird und nicht dem Erbbaurecht unterliegt. Die Kirchengemeinde kann somit ihr Einvernehmen bei der ausstehenden Vermessung untersagen, diese Grundstücksteilfläche dem Erbbaurechtsgrundstück zuzuordnen.

Im Gegenzug ist die Stadt nicht verpflichtet, die Grundstücksteilfläche, die zurzeit als Parkfläche genutzt wird, auszubauen und zu unterhalten, da diese Teilfläche auch weiterhin im Eigentum, im Besitz und in der Nutzung der Kirchengemeinde steht.

Als Kompromiss regt die Verwaltung an, dass die Stadt die Parkfläche weiterhin in die Gesamtplanung einbezieht, diese Fläche ausbaut und nach vorliegender Planung 47 – 50 Stellplätze schafft, wenn die Kirchengemeinde ihr Einvernehmen bei der ausstehenden Vermessung und schuldrechtlichen Vereinbarung erklärt, dass eine zusätzliche Grundstücksteilfläche in einer Größe von ca. 150 qm der Grundstücksteilfläche zugeordnet wird, für die der Stadt ein Erbbaurecht eingeräumt wird und die nach vorliegender Planung bebaut werden darf.

Abschließend weist die Verwaltung darauf hin, dass es ihres Erachtens sinnvoller ist, städtische Mittel in den Ausbau der Parkfläche einzusetzen als in eine Umplanung und Mehrkosten, die einem erhöhten Gründungsaufwand geschuldet sind.

Finanzielle Auswirkungen:

Ein Verschieben des Gebäudes nach Süden, welches auf Papier im Grundriss ohne weiteres möglich erscheint, kann zu Mehrkosten führen in Bezug auf Umplanung und Baukosten. Das Gelände fällt nach Süden deutlich ab. Zwischen derzeitiger Parkplatzkante (Bordstein / Trennlinie Fläche rot/blau) und Gebäudeabschluss liegen 2,64 m Höhenunterschied. Hinzu kommt, dass Richtung Süden die Auffüllungen zunehmen, welche durchgründet werden müssen. Eine konkrete Bezifferung ist derzeit nicht möglich.

Umplanungen führen in der Regel zu Zeitverzug, was im Zusammenhang mit den beantragten Fördermitteln trotz zwischenzeitlicher Ankündigung der Fristverlängerung für die Investitionsförderung Kindertagesstätten (5. Bundesinvestitionsprogramms "Kinderbetreuungsfinanzierung") zum Verlust von Fördermitteln führen kann.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Auswirkungen

Anlagen:

5417_1.1_blatt_1_

5417_1.2_blatt_2_

5417_1.3_blatt_3_

GMHütte_Kita_Kloster Oesede_Variante Stellplätze_2021_08_06

Krippenhaus Lageplan Stellplätze - Bestand_V1

Krippenhaus Lageplan Stellplätze - Bestand_V2

Krippenhaus Lageplan Stellplätze - Bestand_V3

Plan Grundstücksteilflächen Vertrag

VP_GMHütte_Kita_Kloster Oesede_2021-08-31

VP_GMHütte_Kita_KlosterOesede_2021-08-31_Mitteilung_ARGE

Mitteilung des Architekten vom 02.09.2021

vp gm-hütte_Deckblatt_2021-09-02