

Sebastian Hattwich für die CDU-Fraktion Kirchheim

Kirchheim, den 24.02.2022 – Gemeindevertretersitzung

Bewertung der Vorgestellten Machbarkeitsstudie zum Neubau einer Kindertagesstätte in Kirchheim

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung und des Vorstands, sehr geehrte Gäste.

Vor einer Woche, am 17.02.2022, wurde den Anwesenden in der Sitzung der Gemeindevertretung das Ergebnis der Machbarkeitsstudie „Neubau Kindertagesstätte in Kirchheim“ des Architekturbüros Neumann vorgestellt. Ein Jahr zuvor, am 18.02.2021 wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen das Büro Neumann zu beauftragen. Der Beschluss gründete auf einem Antrag der CDU, das gemeindeeigene Bauamt oder ein geeignetes Fachbüro mit der Untersuchung der Standorte zu beauftragen. In unserem Antrag baten wir darum einen Standort für eine Kindertagesstätte in einem Ortsteil oder im geplanten Neubaugebiet „Lange Gärten“ zu untersuchen. Dieser Antrag wurde von der Mehrheitsfraktion abgelehnt. Es gab dazu einen Änderungsantrag, welcher ohne die Erwähnung von konkreten Standorten, eine Voruntersuchung zur Findung des besten Standorts veranlasst.

Wie in der Studie ersichtlich, wurden vier Stellen (in der Kerngemeinde) als beste Standorte mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen aus Sicht des Verfassers vorgestellt. Die Standorte sind **Bergstraße**, **Ortsmitte**, **Lange Gärten** und **Bestand**.

Durch die Kennzeichnung der Vor- und Nachteile je Standort, mit 1,2 oder 3 Pluszeichen, sowie 1 bzw. 2 Minuszeichen, wird eine Gewichtung für das jeweilige Kriterium verdeutlicht. Summiert man die einzelnen positiven und negativen Punkte entsprechend auf, so ergibt sich folgendes Gesamtergebnis (siehe Tabelle).

	++	--	Wert	Rang
Bergstraße a	6	11	-5	5
Bergstraße b	6	8	-2	3
Ortsmitte a	10	5	5	2
Ortsmitte b	11	3	7	1
Langer Garten	5	13	-8	6
Bestand	2	6	-4	4

Hier ist der Favorisierte Standort mit den besten Bedingungen der Standort Ortsmitte. Genau: **Ortsmitte B**.

Während der Vorstellung der Machbarkeitsstudie wurde oft auf den zeitlichen Faktor hingewiesen. Es ist sicherlich nicht falsch auch die Zeit im Auge zu haben, allerdings sollte unserer Meinung nach dies nicht der Hauptgrund für die Wahl eines Standorts für ein Millionenprojekt sein.

Aber diesen Umstand einmal außer Acht gelassen, gibt es viele andere Kriterien um einen Standort, welcher für die nächsten Jahrzehnte eine große Relevanz für Kirchheim hat, zu bewerten. Nehmen wir uns die Zeit und schauen uns die Standorte an...

...bevor wir das tun, möchte ich jedoch kurz auf eines hinweisen: Herr Peter Klöpfel, Ur-Kirchheimer, Architekt und Bausachverständiger mit mehr als 20 Jahren Erfahrung, war ebenfalls in der Sitzung letzte Woche anwesend war. Dort hat er mit großem Interesse die Vorstellung der Studie verfolgt. Daraufhin hat Herr Klöpfel sich die Zeit genommen, um eine mehrseitige Analyse mit seiner fachkundigen Einschätzung zu den einzelnen Standorten zu verfassen. Diese hat er unterschrieben und an uns weitergegeben. Er bat darum seine Sichtweisen in die Diskussion mit einzubringen.

Und ich muss nochmal deutlich machen: Hier gibt es einen Bürger - vom Baufach, welcher – angestoßen von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie - aus Eigenantrieb selbst eine Analyse der Standorte gemacht hat. Er wurde nicht von uns beauftragt.

Die folgende Bewertung der einzelnen Standorte beinhaltet daher also auch die Kommentare und Hinweise des Bausachverständigen Klöpfel.

Standort Bergstraße A/B

In der Bergstraße plant seit einiger Zeit die Firma Bickhardt Bau den Bau einer Wohnanlage für seniorengerechtes Wohnen. Hier war die Überlegung, ob man Synergieeffekte durch die Angliederung einer Kindertagesstätte nutzen könnte. Verschiedene Generationen an einem Ort zusammenzubringen, ist sicherlich eine gute Idee. Allerdings gibt es für den Standort Bergstraße einige Hürden. Zu nennen ist hier die Bauleitplanung außerhalb der Ortslage. Es gab bereits früher Bauvoranfragen für andere Projekte in diesem Gebiet welche abgelehnt wurden. Weiterhin sehen wir hier starke Beschränkungen was den Platz betrifft. Das gilt für beide Varianten, A und B.

Das Hochwasser vor wenigen Jahren in diesem Bereich, gibt womöglich noch einen weiteren Hinweis für einen Nachteil dieses Standorts.

Gehen wir daher also weiter zum Standort...

Bestand

Mit Bestand ist der bestehende Kindergarten im Sonnenblick gemeint. Wie im Lageplan zu erkennen ist, bietet das gemeindeeigene Grundstück keinen Platz, welcher sich für eine weitere Bebauung anbieten würde. Das Wohnhaus in direkter Nähe wurde bereits vor vielen Jahren aus der Hand gegeben. In südlicher Richtung grenzt das Gelände an die Grundschule an.

Die Anfrage ob es eine Kaufmöglichkeit für den „Verkehrsplatz“ geben würde, wurde – auf Anfrage von Herrn Koch - von der Schulleiterin und dem Kreis verneint. Demnach sehen wir hier keine weitere Möglichkeit für eine Erweiterung.

Ortsmitte A

Auch der Bereich zwischen Hauptstraße und Wiesenweg wurde bewertet. Im letzten Jahr wurden bereits Optionsverträge über den Kauf der Grundstücke geschlossen. Diese Verträge sichern der Gemeinde eine Kaufoption für den Fall, dass wir uns für diesen Standort entscheiden. Das Büro Neumann hat darauf hingewiesen, dass bei dem Standort Ortsmitte A geplant ist, eine Scheune abzureißen, welche unter Denkmalschutz steht. Dieser Abriss wäre nötig um eine Zufahrt zum Kindergarten zu ermöglichen. Die Einschätzung des Architekten ist, dass dieser geplante Abriss

womöglich zum Showstopper für den Kindergartenbau werden wird, da Vorgespräche mit dem Amt für Denkmalschutz die Vermutung zulassen, hier auf massive Gegenwehr zu treffen.

Sollte ein Abriss dennoch erlaubt sein, so sieht sich die Gemeinde mit den Abriss- und Entsorgungskosten konfrontiert. Diese kämen zusätzlich zur Erschließung des Standorts hinzu.

Daher rechnen wir mit folgenden Kosten:

Optionsvertrag Bauland	192.158 €
Optionsvertrag Zufahrt	16.200 €
Kosten Abriss + Entsorgung (ca.)	50.000 €
<hr/>	
	258.358 €

Unabhängig davon, sehen wir als CDU-Fraktion die Verkehrsanbindung schwierig, insbesondere für Verkehr aus südlicher Richtung kommend. Hier würden linksabbiegende Fahrzeuge auf der Hauptstraße wartend, den Verkehr behindern. Wahrscheinlich ist die Einrichtung eines Linksabbiegerstreifens aufgrund der Straßenbreite nicht möglich.

Ortsmitte B

Der wesentliche Unterschied zwischen Ortsmitte A und B besteht in der Zufahrt zum Gelände des eigentlichen Kindergartens. Für diesen Entwurf ist die Zufahrt zum Gelände über das Grundstück Bahnhofstraße 2 geplant. Auf dem Grundstück befindet sich ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus sowie eine Fachwerkscheune. Das Haus ist nicht bewohnt bzw. bewohnbar.

Sofern das Grundstück gekauft und Haus nebst Scheune abgerissen werden können, soll hier eine Zufahrt entstehen. Auf dieser Fläche wäre Platz für eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen.

Es wird damit gerechnet, dass Denkmalschutz bei diesem Vorhaben kein Thema ist. Wir sehen einige offene Fragen, welche geklärt werden müssen, um eine solide Entscheidung treffen zu können:

- Besteht überhaupt die Möglichkeit das Grundstück zu kaufen?
- Wie hoch sind die Kosten für den Grundstückskauf Bahnhofstr. 2?
- Ist bei Abriss die Standsicherheit des Nachbargebäudes Hauptstraße 29 (Kuhl) gewährleistet?
- Wie hoch sind in etwa die Kosten für Abriss und Entsorgung der asbesthaltigen Stoffe der beiden Gebäude?

Insbesondere die zu erwartenden Kosten, als auch die Dauer scheinen hier nur schwer kalkulierbar.

Wenn wir einen Blick auf die Kosten wagen, so sehen wir – wohlwollend betrachtet:

Kauf Grundstück Wiesenweg	192.158 €	
Kauf Grundstück Bahnhofstr. 2 (ca.)	18.430 €	(gemäß Bodenrichtwert)
Kosten Abriss + Entsorgung (ca.)	50.000 €	
<hr/>		
	260.588 €	

Um den Verkehr für diese Option sinnvoll zu leiten, empfiehlt sich die Einrichtung einer Einbahnstraße für diesen Bereich. Ist dies ohne weiteres möglich?

Für die beiden Varianten der Ortsmitte gilt: Die große Scheune wirft in den Morgenstunden Schatten auf die Baufläche. Die Rückseite der Scheune ist in einem desolaten Zustand. Zudem blickt man auf einen großen Gastank. Alles in Allem ist die Umgebung nicht sehr ansehnlich. Das große Dach der Scheune, sowie die Hofentwässerung muss von der Gemeinde in den Kanal geführt werden. Zur Zeit versickert das Wasser auf der Wiese. Wer wird hierfür die Abwassergebühren zahlen und wie hoch werden sie sein?

Gehen wir weiter zum nächsten und letzten Standort in der Liste:

Lange Gärten

Das Gebiet Lange Gärten (gegenüber Wohngebiet „Am Mühlbach“) wird als neues Wohngebiet in Kirchheim vermarktet werden. Hierzu wurde bereits alles Nötige in die Wege geleitet, um das Vorhaben anzugehen. In diesem Zuge haben wir das Gebiet für 12 € pro Quadratmeter erworben.

In der Studie wurde die Kindertagesstätte im unteren Bereich platziert. Der Ort ist ruhig gelegen und die Sonneneinstrahlung wurde in der Präsentation der Studie als „ideal“ betitelt. Das war übrigens auch der einzige Standort, bei dem man die Sonneneinstrahlung erwähnt hat.

Als Negativpunkte Studie wurden in der Studie, neben anderen, die Bauleitplanung, Nähe zur Hauptstraße, Geräuschpegel (wegen späterem Wohnungsbau) und das Fehlen einer Infrastruktur angeführt.

Hier kommen wir wieder auf den zeitlichen Aspekt zurück, denn durch die geplante Erschließung als Baugebiet werden wir so oder so eine Erschließung des Gebiets vornehmen müssen. Da kommt es gelegen, dass Wasser und Abwasser direkt unterhalb des Gebiets in der Hauptstraße verlaufen. Dies ist für die Erfüllung des §34 BauGB wichtig, auf welchen ich später nochmal eingehe.

Die angrenzenden Remisengebäude des Gutshof von Baumbach sind in einem gepflegten Zustand. Ein wesentlicher Vorteil, den wir bei diesem Standort sehen, ist die Nähe zur Natur. Die Kinder könnten, ohne eine Straße zu überqueren, bis zum Geißeküppel und weiter wandern. Dabei würden sie am Generationengarten des Heimat- und Kulturvereins vorbeikommen, welcher seit Bestehen offen für eine Zusammenarbeit ist. Oft scheiterten Besuche der Kindergartenkinder am langen Weg zwischen Kindergarten und Generationengarten.

Schauen wir uns auch hier die Kosten an:

Kosten Grundstückskauf (3773,26m ² x 12€)	45.279,12 €
<hr/>	
	45.279,12 €

Für diesen Standort ist kein Abriss nötig, keine Entsorgung erforderlich ebenso kein zusätzlicher Grundstückskauf.

Unklar ist die Dauer, um die planungstechnischen Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen. Der Bausachverständige Peter Klöpfel sieht die Bebaubarkeit gegeben, da auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine Wohnbebauung besteht.

Kommen wir also zum

Fazit

Wir haben, gemäß **unserer** und der Einschätzung des Bausachverständigen, die Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte erneut bewertet. Wenden wir dabei das Punktesystem an, welches auch in der Machbarkeitsstudie genutzt wurde, so kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Standort „Lange Gärten“ zu bevorzugen ist. Die wesentlichen Gründe dafür sind:

- Nähe zur Natur
- Lage / Sonneneinstrahlung
- Synergie mit zukünftiger Wohnbebauung
- Niedrige Kosten für den Grundstückskauf
- Keine Abrisskosten
- Ausreichend Platz – auch für spätere Erweiterungen, sofern wir sie einplanen (was wir tun sollten)
- Gute Erreichbarkeit

Um dem zeitlichen Druck gerecht zu werden sollten wir untersuchen, wie schnell wir die Bauerlaubnis bzw. die nötigen Genehmigungen für das Gebiet „Lange Gärten“ bekommen können. Davon profitiert nicht nur das Projekt Kindertagesstätte, sondern beschleunigt auch die Bebaubarkeit des gesamten Baugebiets. Das Bau Gesetz Buch bietet hier mit den Paragraphen

- § 13 -Vereinfachtes Verfahren
- § 34 -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Möglichkeiten Vorgänge zu beschleunigen. Vielleicht kann man hierfür das gemeindeeigene Bauamt oder einen Sachverständigen mit einer Bewertung beauftragen, um Gewissheit zu bekommen.

Wir haben bei der zuständigen Behörde, dem Bauamt in Bad Hersfeld nachgefragt. Die Aussage, die wir bekommen haben, lautet: „Es spricht grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung“. Daher müssen wir die Frage stellen: Ist Zeitdruck wirklich ein Argument gegen diesen Standort?

Szenenwechsel

Am Dienstag tagte die Kindergartenkommission. Dort war das Thema Neubau der KiTa ganz oben auf der Tagesordnung. Hier konnten die Teilnehmer Fragen stellen. Unter anderem wurden Fragen, zu den zu erwartenden, Kosten und der Prognose der Betreuungszahlen gestellt. In der späteren Abstimmung stimmten lediglich die Vertreter der SPD-Fraktion für den Standort Ortsmitte. Die Leiterin der Kindertagesstätte enthielt sich. Die anwesenden Elternvertreter hatten kein Stimmrecht.

In der Elternversammlung der Kindertagesstätte am Mittwochabend (also gestern) wurde die Studie ebenfalls vorgestellt. Als die Eltern Fragen, insbesondere zur Meinung der Eltern zu den Standorten, stellten, wurde die Diskussion im Keim erstickt. (Vielleicht erlaubt man den heute Abend anwesenden Eltern sich zu dem Thema zu äußern. Sofern sie dies möchten.)

Vergleichen wir abschließend noch die Kosten, welche bereits für die einzelnen Standorte genannt wurden:

Die Tabelle zeigt die bekannten Kosten für Grundstückskauf, sowie die geschätzten Kosten für Abriss und Entsorgung für die Standorte Ortsmitte und Lange Gärten.

Die mittlere Spalte zeigt den Förderbetrag welchen wir aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuung 2021 – 2023“ erhalten können.

Die letzte Spalte zeigt die Beträge, welche, nach Abzug der Kosten, von der Förderung übrigbleiben und der Gemeinde für weitere Bauabschnitte zur Verfügung stünden.

	Kosten Kauf + Erschließung	Förderung	Gesamt
Ortsmitte A	258.358 €	317.972 €	-59.614 €
Ortsmitte B	260.588 €	317.972 €	-57.384 €
Lange Gärten	45.279 €	317.972 €	-272.693 €

Die Auflagen zur Erlangung der Förderung sind:

- Einreichung einer Bauskizze
- Bis zum 30.06.2023 muss der geförderte Betrag in einem, bis dahin gebildetem, Bauabschnitt abgerechnet werden.

Mit deutlichem Abstand gegenüber den Ortsmitte Planungen sticht hier der Standort Lange Gärten hervor. Die CDU-Fraktion ist allerdings - ungeachtet der Kosten - davon überzeugt, dass Standort Lange Gärten aus den geschilderten Gründen der ideale Standort ist. Zu diesem Schluss kommt auch der Sachverständige Klöpfel. Nachzulesen in seiner Analyse, welche natürlich gerne eingesehen werden kann.

Bis zu diesem Punkt habe ich die bekannten Fakten, sowie unsere Sichtweise auf das Thema dargestellt. Wie Sie vielleicht bemerkt haben, waren meine Ausführungen frei von Polemik und Schuldzuweisungen. Das Thema ist zu wichtig und für die Gemeinde zu teuer, um es unsachlich zu behandeln.

Daher liegt es nun an Ihnen, liebe Gemeindevertreter, die Entscheidung für den idealen Standort für die Kindertagesstätte zu treffen und somit Kirchheims Entwicklung nachhaltig zu beeinflussen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.