



Amt / Abt.: 60/6011  
Az.: 6011  
Datum: 28.10.2019  
Drucksache: 4-149/2019  
TOP: 4.

Vorlage für:  
Bau- und Umweltausschuss

am:  
06.11.2019

öffentliche Sitzung

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Neubau Kita Bethlehem und Sozialstation, Kemptener Straße 33 - Mehrfachbeauftragung	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Mehrfachbeauftragung sowie den Vorgaben der Verwaltung für die geplante Bebauung zu.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker  
Frau Bohnert  
Herrn Speth  
Schriftführer

**Dem städt. Bau- und Umweltausschuss am 06.11.2019 in öffentlicher Sitzung vorgelegt**

**TOP Ö6: Neubau Kita Bethlehem und Sozialstation, Kemptener Straße 33 -  
Mehrfachbeauftragung**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Summenraumprogramm

**SACHVERHALT**

**1. Vorhaben und geplante Vorgehensweise**

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 19/0 und 19/2 (Kemptener Straße 31, 33), Gemarkung Reutin, ist die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte sowie einer Sozialstation geplant. Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken (Kindertagesstätte und ehemaliges Schwesternheim) sollen in diesem Zuge abgebrochen werden. Die beiden Grundstücke weisen insgesamt eine Fläche von knapp 5.000 m<sup>2</sup> auf.

Aufgrund der städtebaulich prägnanten Lage an der Kemptener Straße und im Hinblick auf einen zügigen Planungsfortschritt wurde mit dem Vorhabenträger vereinbart, eine Mehrfachbeauftragung mit insgesamt drei Planungsbüros durchzuführen. Die Planungsbüros werden in Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträger und der Abteilung Stadtplanung vorab ausgewählt.

Die Verwaltung hat in diesem Zuge Vorgaben als Aufgabenstellung ausgearbeitet, die von den Planungen eingehalten werden müssen. Der Siegerentwurf soll in einer „Preisgerichtssitzung“ bestimmt werden, zu der neben Teilnehmern aus der Verwaltung und dem Gestaltungsbeirat sowie dem Vorhabenträger, auch zwei Teilnehmer aus dem Bauausschuss eingeladen werden soll. Das Endergebnis soll im Anschluss im Bauausschuss vorgestellt werden.

**2. Vorgaben der Verwaltung für die geplante Bebauung**

Die Flächen sind planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für die Flächen nicht. Das Endergebnis soll auch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sein. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Vorhaben ist nicht vorgesehen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für die Flächen Mischbauflächen vor.

Das Grundstück liegt nördlich eines Lebensmittel-Supermarktes (Lidl) entlang der Kemptener Straße und hat einen treppenartigen Zuschnitt. Ein Teilbereich im Norden wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt, der überwiegende Teil der Flächen ist jedoch Gartenfläche bzw. Aufenthaltsbereich. Auf dem Grundstück stehen neben den beiden Gebäuden (Kindertagesstätte, ehemaliges Schwesternheim) außerdem ca. 5 Großbäume und verschiedene Gehölze.

Folgende Anforderungen werden seitens der Verwaltung an die drei Planungsbüros gestellt:

*Stadtplanung und Verkehr/Mobilität*

- Die Bebauung ist maximal III-geschossig (Satteldach oder Flachdach) vorzusehen.
- Die Grundfläche der zukünftigen Gebäude muss sich gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.
- Es soll geprüft werden, ob am Rande des Grundstücks ein öffentlicher Fußweg mit 3 m Breite von der Kemptener Straße in südliche Richtung zum geplanten Vier-Linden-Quartier hergestellt werden kann. Hierfür ist eine Querungshilfe in der Kemptener Straße zu berücksichtigen. Dabei sollen die Freiflächen der KITA und der Sozialstation nicht gestört werden und die Schutzbedürftigkeit dieser Einrichtungen gewahrt bleiben.
- Die Kemptener Straße soll hierbei geringfügig auf das Grundstück des Vorhabenträger verschwenkt und mit folgendem Querschnitt versehen werden:
 

a.	Gehweg Ost	2,30 m
b.	Fahrbahn Ost	3,25 m
c.	Mittelinsel	2,50 m
d.	Fahrbahn West	3,25 m
e.	Gehweg West	2,30 m
- Die Zufahrt zur Kindertagesstätte und zu den Tagespflegen der Sozialstation von der Kemptener Straße aus soll als verkehrsberuhigter Bereich (Sackgasse) mit Aufenthaltsqualität und einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge sowie für Fahrzeuge, die die Gäste der Tagespflege transportieren (z.B. Kleinbusse) ausgestaltet werden.
- Die für den optimalen Betrieb notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
- Es sind ausreichend Abstellplätze für Fahrräder und Lastenräder vorzusehen.
- Aufgrund der Lage an der B12 soll die Planung bereits im Vorfeld, durch die Planungsbüros, mit dem Staatlichen Bauamt in Kempten abgestimmt werden.

#### *Grünordnung*

- Umfangreiche Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik
- Prüfung von Fassadenbegrünungen wo architektonisch, aus Sicht des Kleinklimas und gestalterisch sinnvoll
- Sammlung des Regenwassers und Versickerung im Gebiet, wenn möglich in Kombination mit Brauchwasser
- Begrünung / Beschattung im öffentlichen Raum, Schaffung von Versickerungsflächen, Entsiegelung, Anpassung der Oberflächenbeläge (hell)
- Verbesserung des Gebäudeklimas bei Hitze durch Fassaden-, Dachbegrünung und Fensterverschattung
- Optimierung des Hitzeschutzes durch Festlegung von Grünzügen und Vegetationselementen im Gebiet zur Frischluftentstehung
- Klimaneutrale und energieeffiziente Bauweise der Gebäudekomplexe und der Einsatz von erneuerbaren Energien ist zu prüfen
- Die Ausrichtung der Gebäude soll eine sinnvolle Gestaltung der Grünflächen und insbesondere die Durchlüftung des Gebietes / Quartiers gewährleisten
- Es soll geprüft werden, ob Regenwasser von Verkehrsflächen in Entwässerungsmulden zu versickern sind, um eine Nachreinigung durch die Oberflächenschicht zu gewährleisten. Um die Verkehrsflächen höhenmäßig in die Mulde entwässern zu können, ist die räumliche Nähe der Mulde zu den Verkehrsflächen erforderlich (direkte Oberflächenentwässerung keine Kanäle). Für die Entwässerung der Verkehrsflächen sind die Grünflächen zu verwenden.
- Gestaltung der Verbindungswege / Straßen innerhalb des Quartiers durch Baumreihen mit Gehölzen
- Minimierung der Versiegelung im Bereich von Wegen, Straßen, Zufahrten und Abstellplätzen durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan in die Entwurfsplanung zu integrieren. Die Freiflächengestaltung ist von einem Landschaftsarchitekten zu planen.
- Entlang der Kemptener Straßen ist eine Baumreihe von Linden vorzusehen.
- Auf den Grundstücken stehen folgende erhaltenswerte Bäume (Stammdurchmesser wurden geschätzt)

- mittelgroße Kastanie (*Aesculus spec.*) Ø 20-30 cm im südöstlichen Teil des Flurstückes 19/2
- großer Nußbaum (*Juglans regia*) Ø 100-120 cm
- große Schwarzkiefer (*Pinus spec.*) Ø ca. 50 cm im Nordosten des Flurstückes 19/2
- mittelgroßer Apfelbaum (*Malus spec.*) Ø 30 cm im nordwestlichen Teil des Flurstückes 19
- große Linde (*Tilia spec.*) Ø 100-120 cm im Ostteil des Flurstückes 19 vor der Hausnummer 33
- eine große Birke (*Betula pendula*) StU 80-100 cm südlich des Kindergartengebäudes auf dem Flurstück 19
- vier größere Feld-Ahorne (*Acer campestre*) (davon eine Dreiergruppe, die eine Krone bildet) Ø 50 cm westlich des Kindergartengebäudes.

→ Die Bäume sind nach Möglichkeit in die Planung zu integrieren. Insbesondere der Nußbaum, die Linde, die Birke sowie die Feld-Ahorne sollten, sofern möglich, erhalten werden

- Der zukünftige Spielbereich für den Kindergarten sollte straßenabgewandt auf der westlichen Seite des Flurstückes 19 geplant werden, um nicht so sehr den Emissionen der Straße ausgesetzt zu sein, wie es momentan z.T. der Fall ist. Der westliche Bereich liegt zudem auch etwas tiefer und ist besser abgeschirmt von der Straße. Alternativ könnte der Spielbereich auch hinter einem neuen Gebäuderiegel angeordnet werden, der zur B12 hin einen Immissionsschutz bildet.

#### Schulamt

- Einhaltung des Summenraumprogramms (siehe Anlage 3)
- Die Außenfläche der Kita muss mindestens 1.145 m<sup>2</sup> betragen.

### 3. Preisrichter für das „Preisgericht“

Mitglieder des Gestaltungsbeirates, noch nicht benannt

Georg Speth, Stadtbaudirektor, Stadt Lindau (B)

Kay Koschka, Leiter Abt. Stadtplanung und Bauordnung, Stadt Lindau (B)

Hilmar Ordelleide, Leiter der Abt. Hochbau, Stadt Lindau (B)

Mitglieder des Vorhabenträgers, noch nicht benannt

Zwei Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, noch nicht benannt

### 4. Weiterer Zeitablauf

Der genaue Zeitablauf wurde noch nicht festgelegt.

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Mehrfachbeauftragung sowie den Vorgaben der Verwaltung für die geplante Bebauung zu.

Lindau (B), den 23.08.2019 / 21.10.2019

K. KOSCHKA  
Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung

gez.  
N. TUCHSCHERER  
Abt. Stadtplanung



Maßstab 1:1000

12.08.2019



## Raumprogramm altersgemischte Einrichtung

Stadt Lindau (Bodensee) / Kita Bethlehem

	Kinderkrippe	Kindergarten	Kinderhort	gesamt
OE	II	IV		
Platzzahl	29	100		129
Haupt- u. Nebenraumflächen	73	273		346
Werk-/Therapieraum (Hort)				
Kinderwagenraum (Krippe)	15			15
Ruheraum (Krippe)	48			48
<b>Zwischensumme</b>	136	273		409
				(OE VI)
Lagerraum				39
Leiterinnenzimmer				17
Personalraum				39
Küche mit Vorratsraum				44
Elternwarteraum				39
Mehrzweckraum				66
Speiseraum				75
<b>Summe Raumprogramm</b>				<b>728</b>

Außenfläche: 1.145 m<sup>2</sup>