

## STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 1  
**Vorlage Nr. 1/2023**  
Sitzung des Gemeinderates  
am 24. Januar 2023  
-öffentlich-  
AZ 022.31

### **Neubau Kindertagesstätte „Hintere Wiesen“ - Vorstellung Entwurfsvarianten und weitere Vorgehensweise**

#### Beschlussantrag

1. Als Standort für die neue Kindertagesstätte „Hintere Wiesen“ wird die Variante 1 (Flst. Nr. 50/2, 51 und 52) beschlossen.
2. Der Planungsprozess wird in Bezug auf die beschlossene Variante weiter vertieft und fortgeführt.

13.01.2023 / Gohm

| ABSTIMMUNGSERGEBNIS |        |  |
|---------------------|--------|--|
|                     | Anzahl |  |
| <b>Ja-Stimmen</b>   |        |  |
| <b>Nein-Stimmen</b> |        |  |
| <b>Enthaltungen</b> |        |  |

In der Sitzung am 18.10.2022 wurden dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung von den Architekten Annette Becker-Huschka und Samara Scholz vom Architekturbüro Huschka Architekten in einer Präsentation die ersten Konzeptentwürfe für eine neue Kindertagesstätte im Bereich der „Hinteren Wiesen“ vorgestellt.

Der Gemeinderat konnte hinsichtlich dem vorgestellten Raumkonzept einstimmig seine Zustimmung geben.

Hinsichtlich des geplanten Standorts wurde darum gebeten, dass noch weitere alternative Standorte untersucht werden sollen und die Kosten für die jeweilige Erschließung berechnet werden.

*Folgende Standorte sind gegenüber zu stellen:*

- *Standort auf den Flurstücken 50/2, 51 und 52*
- *Standort westlich des Lotzewegles auf den Flurstücken 3364, 3365, 3367 und evtl. 3369*
- *Standort westlich des Fahrweges auf den Flurstücken 3367, 3369, 3370 und 3370/1*

*Über die Bauweise (Massiv, Modul, Elemente) macht sich das Gremium nochmals gesondert Gedanken.*

Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich mit den Architekten im weiteren Planungsprozess der alternativen Standorte auseinandergesetzt.

Zu den vom Gemeinderat benannten alternativen Standorten wurden von den Architekten zusammen mit der Verwaltung und dem Ingenieurbüro Ippich die Möglichkeiten der Varianten untersucht. Das Ingenieurbüro Ippich, Herr Martin hat uns bei der Ermittlung der Erschließungskosten unterstützt.

In der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2022 kam auch aus den Reihen des Gemeinderats die Frage auf ob eine Erschließung der neuen Kindertagesstätte nicht auch von Westen her über die Gebäude Maulbronner Straße 38-46 möglich ist. In der Sitzung hatte die Verwaltung diesen Vorschlag bereits als nicht wirtschaftlich eingeschätzt und im Zuge der alternativen Standortvarianten von Herrn Martin prüfen lassen.

Herr Martin kam bei seiner Prüfung zu folgendem Ergebnis:

*Alternativ zur Erschließung über die Straße Weinsteige könnten die Standorte südseitig von der Maulbronner Straße aus angebunden werden. Hierzu müsste die Straßenanbindung über das Flurstück 3380/1 (Maulbronner Straße 38 – 46) realisiert werden. Am derzeitigen Ausbauende ostseitig des Gebäudes Maulbronner Straße 46 und anschließende nordseitig sind dafür folgende Aufwendungen erforderlich:*

- *Rodung des Busch- und Baumbestands zum Stadion hin*
- *Auffüllung des nach nord-westen abfallenden Geländes zum Stadion*
- *Herstellung einer entsprechenden massiven Böschungssicherung (Höhe ca. 5,00 – 8,00m)*
- *Herstellung einer LKW-Tauglichen Zufahrt durch den Grüngürtel bis zur Bebauung Kindertagesstätte*

*Neben den massiven Eingriffen in die Natur und Landschaft ist bei dieser alternativen Anbindung der Wegausbau des Flurstücks 3380/1 eingeschränkt geeignet für den Begegnungsfall PKW – PKW und nicht geeignet für den Begegnungsverkehr LKW – PKW. Behinderung im täglichen Betrieb sind zu erwarten, zudem muss zumindest in Teilbereichen eine gemischt genutzte Verkehrsfläche angelegt werden (keine abgegrenzte sichere Fußgängerführung auf z. Bsp. Gehwegen).*

*Des Weiteren werden bei der Anlage einer Straße die Flurstücke 3379/1, 3372, 3370 und 3370/1 erschlossen, der eventuelle Anfall von Erschließungskosten ist zu prüfen.*

*Aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der massiven Höhendifferenzen zum Stadion hin und der damit verbundenen Bau- und Sicherungsmaßnahme, empfiehlt das Ing.-Büro Ippich eine Nord- bzw. Ostseitige Erschließung von der Straße Weinsteige aus, unabhängig vom Standort der Kindertagesstätte.*

Die Aussage von Herrn Martin bestätigt die Annahme der Verwaltung, dass eine Erschließung von Westen viel zu aufwendig wird und sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt.

Die Architekten Frau Becker-Huschka und Frau Scholz werden dem Gemeinderat in der Sitzung die alternativen Standortvarianten und Überlegungen vorstellen und näher erläutern.

Für Fragen zu den Erschließungskosten wird Herr Martin vom Ing.-Büro Ippich dem Gemeinderat zur Verfügung stehen.

Um den Planungsprozess zügig voranbringen zu können sollte sich das Gremium in der heutigen Sitzung auf eine Standortvariante verständigen.

Aus Sicht der Verwaltung favorisieren wir nach wie vor die Variante 1. Bei dieser Variante sind die Erschließungskosten besonders wirtschaftlich darzustellen.

In der Sitzung sollte sich das Gremium noch über die Bauweise (Massiv, Modul, Elemente) äußern und darauf verständigen welche Bauweise im nächsten Schritt in der Planung berücksichtigt werden soll.

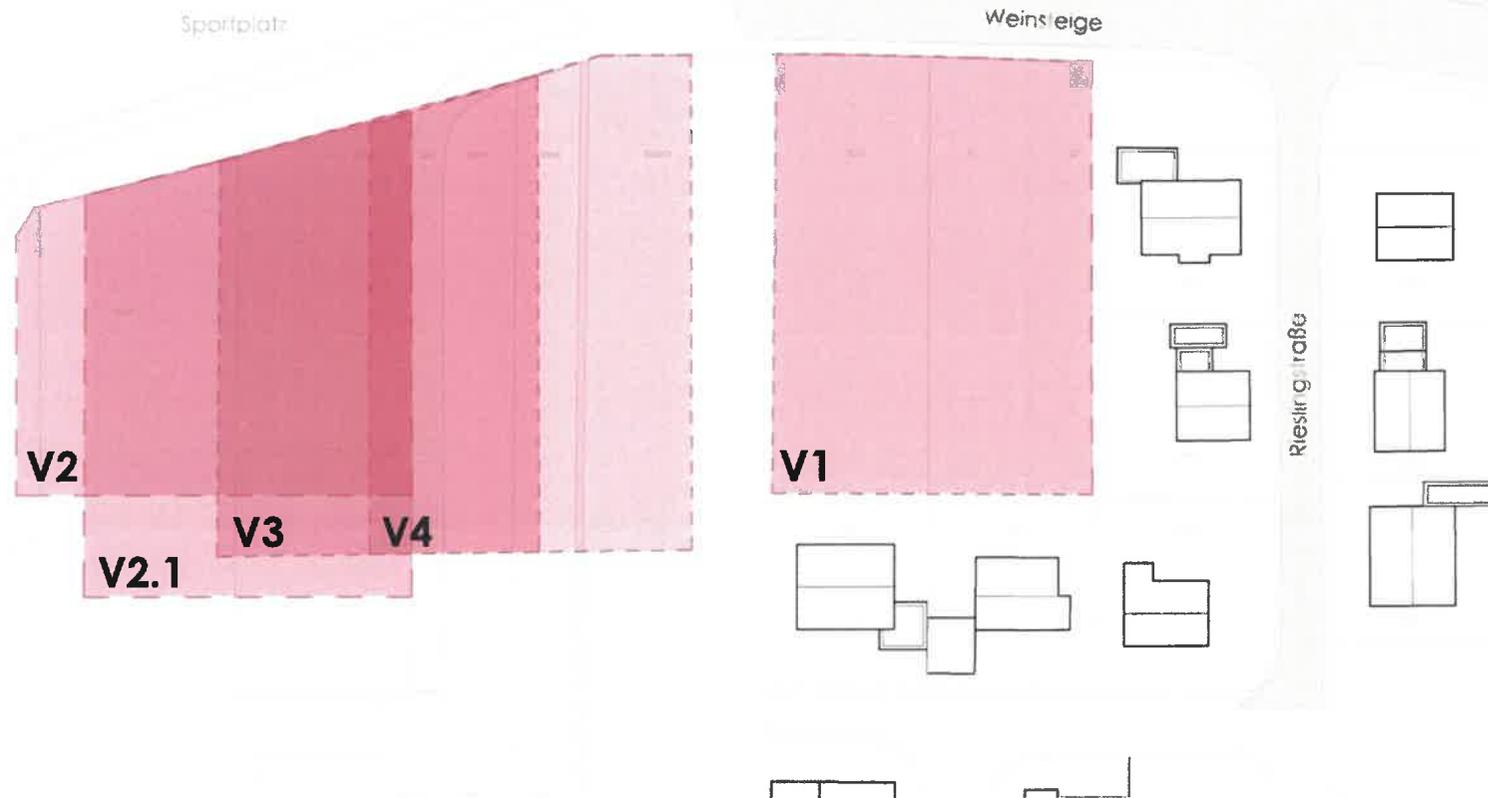
13.01.2023 / Gohm

# Kindertagesstätte „Hintere Wiesen“

Gemeinderatssitzung 24.01.2023

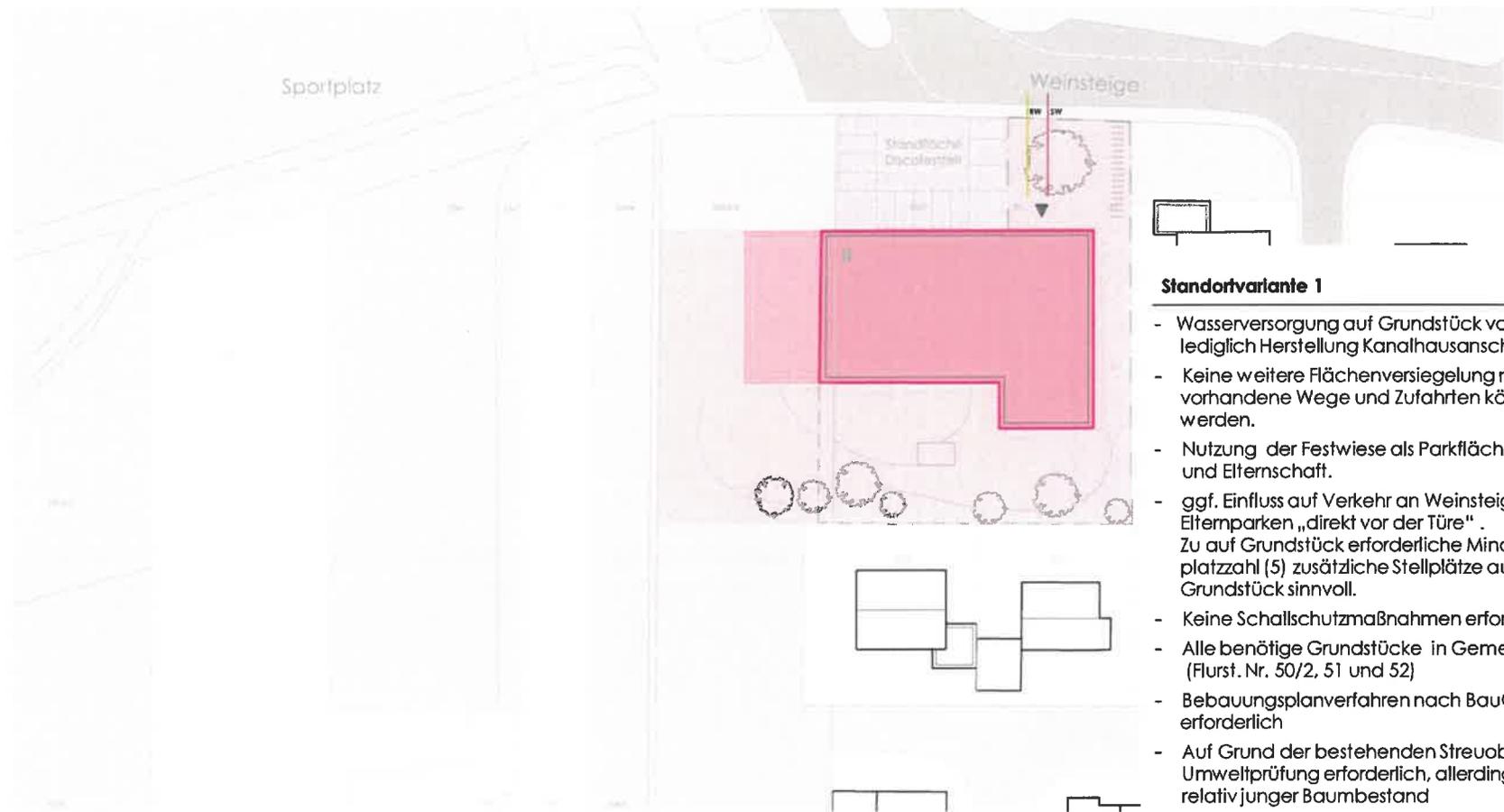


## Standort **Varianten**



## Standortvariante eins

V1



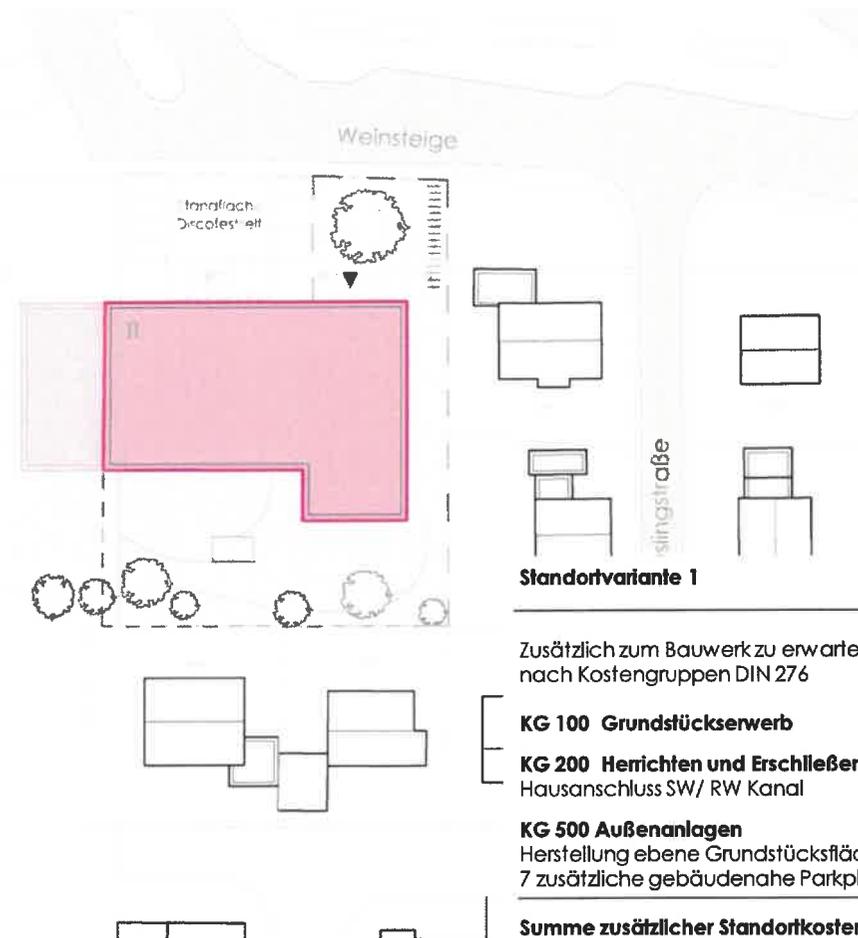
### Standortvariante 1

- Wasserversorgung auf Grundstück vorhanden lediglich Herstellung Kanalhausanschluss notwendig
- Keine weitere Flächenversiegelung notwendig vorhandene Wege und Zufahrten können genutzt werden.
- Nutzung der Festwiese als Parkfläche für Personal und Elternschaft.
- ggf. Einfluss auf Verkehr an Weinsteige durch Elternparken „direkt vor der Türe“. Zu auf Grundstück erforderliche Mindeststellplatzzahl (5) zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll.
- Keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich
- Alle benötigte Grundstücke in Gemeindeeigentum (Flurst. Nr. 50/2, 51 und 52)
- Bebauungsplanverfahren nach BauGB §13a erforderlich
- Auf Grund der bestehenden Streuobstwiese Umweltprüfung erforderlich, allerdings geringer relativ junger Baumbestand

## Standortvariante eins

V1

Sportplatz



### Standortvariante 1

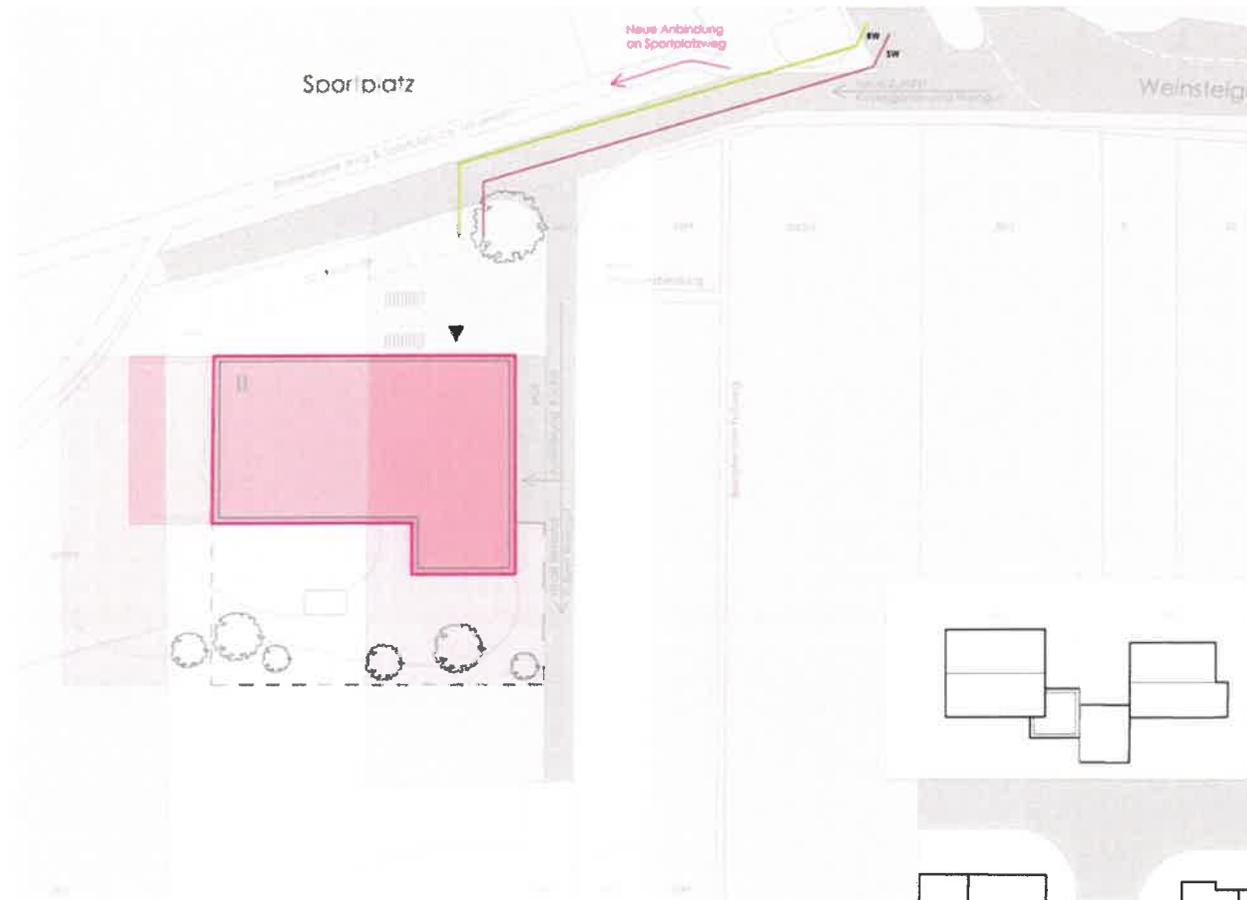
Zusätzlich zum Bauwerk zu erwartende Standortkosten nach Kostengruppen DIN 276

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>KG 100 Grundstückserwerb</b>          | 0,- €              |
| <b>KG 200 Herrichten und Erschließen</b> |                    |
| Hausanschluss SW/ RW Kanal               | 15.000,- €         |
| <b>KG 500 Außenanlagen</b>               |                    |
| Herstellung ebene Grundstücksfläche      | 70.000,- €         |
| 7 zusätzliche gebäudenaher Parkplätze    | 30.000,- €         |
| <b>Summe zusätzlicher Standortkosten</b> | <b>115.000,- €</b> |

## Standortvariante zwei

V2

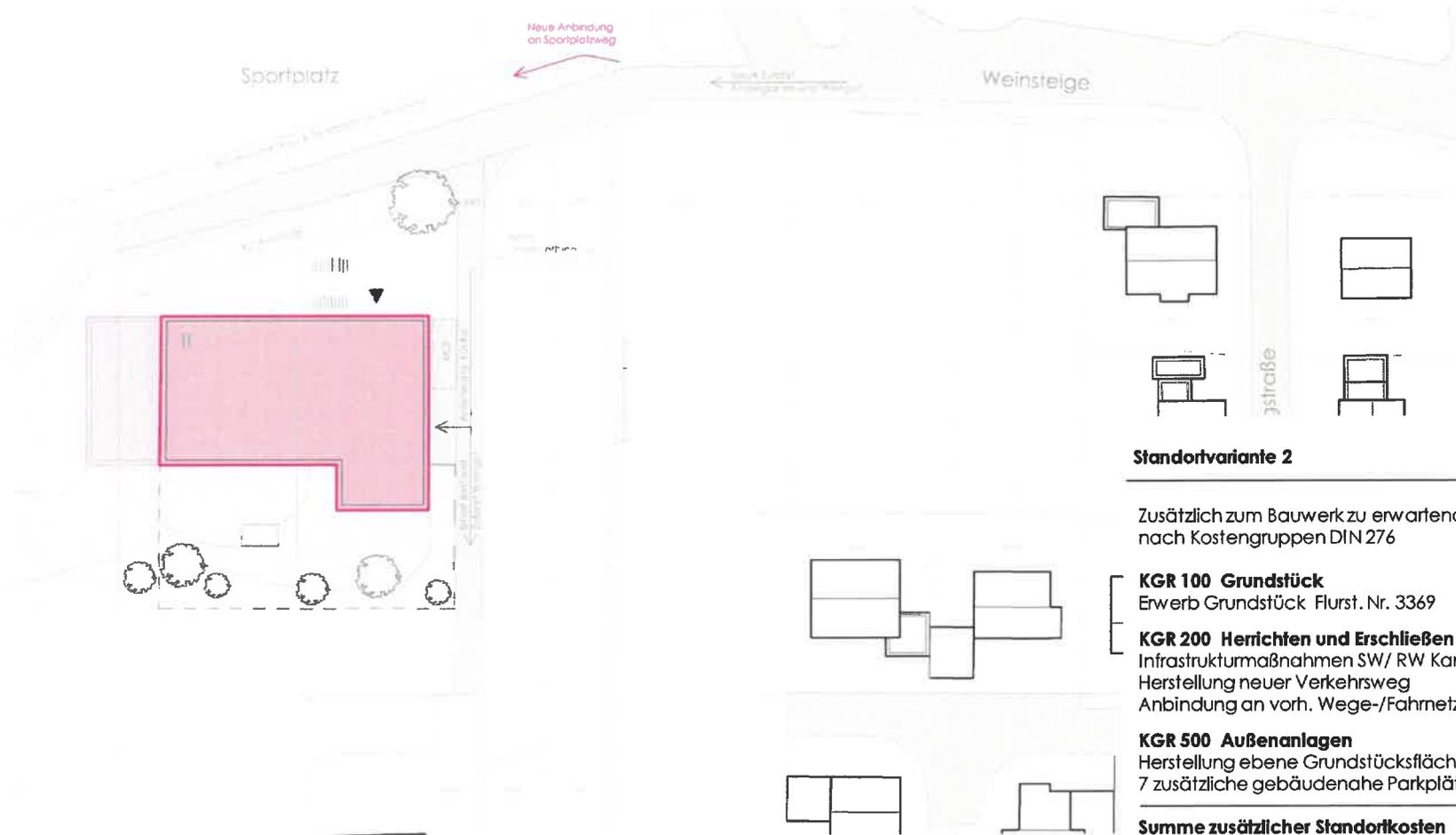
### Standortvariante 2



- Neuverlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen von der Weinsteige bis zum Gebäude
- Herstellung komplett neues Verkehrswegenetz mit entsprechenden Aufstands- und Wendemöglichkeiten für PKW, Müll und Essensanlieferung, einschließlich Straßenbeleuchtung
- Geländemodellierung zur Anpassung/Anbindung des vorh. Weges am Sportplatz und der vorhand. Zufahrt zu Weinbaubetrieb notwendig
- Je nach Höhenlage der neuen Zufahrt entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Weges entlang des Sportplatzes erforderlich
- Außengebietsentwässerung der hinteren Talauenzone gegen sich anstauendes Wasser notwendig
- Nutzung der Festwiese als Parkfläche für Personal und Elternschaft möglich.
- Aufgrund längerer Wege zum Grundstück zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll.
- Keine negativen Auswirkungen auf Verkehr an der Weinsteige zu erwarten
- Keine Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich
- Grundstückserwerb erforderlich  
Grundstück Flurst.Nr. 3367 in Gemeindeeigentum  
Grundstück Flurst.Nr. 3369 muss erworben werden
- Bebauungsplanverfahren nach BauGB § 13a erforderlich
- Auf Grund der bestehenden Streuobstwiese Umweltprüfung erforderlich, hier allerdings älter, dichter Baumbestand vorhanden

# Standortvariante **zwei**

## V2



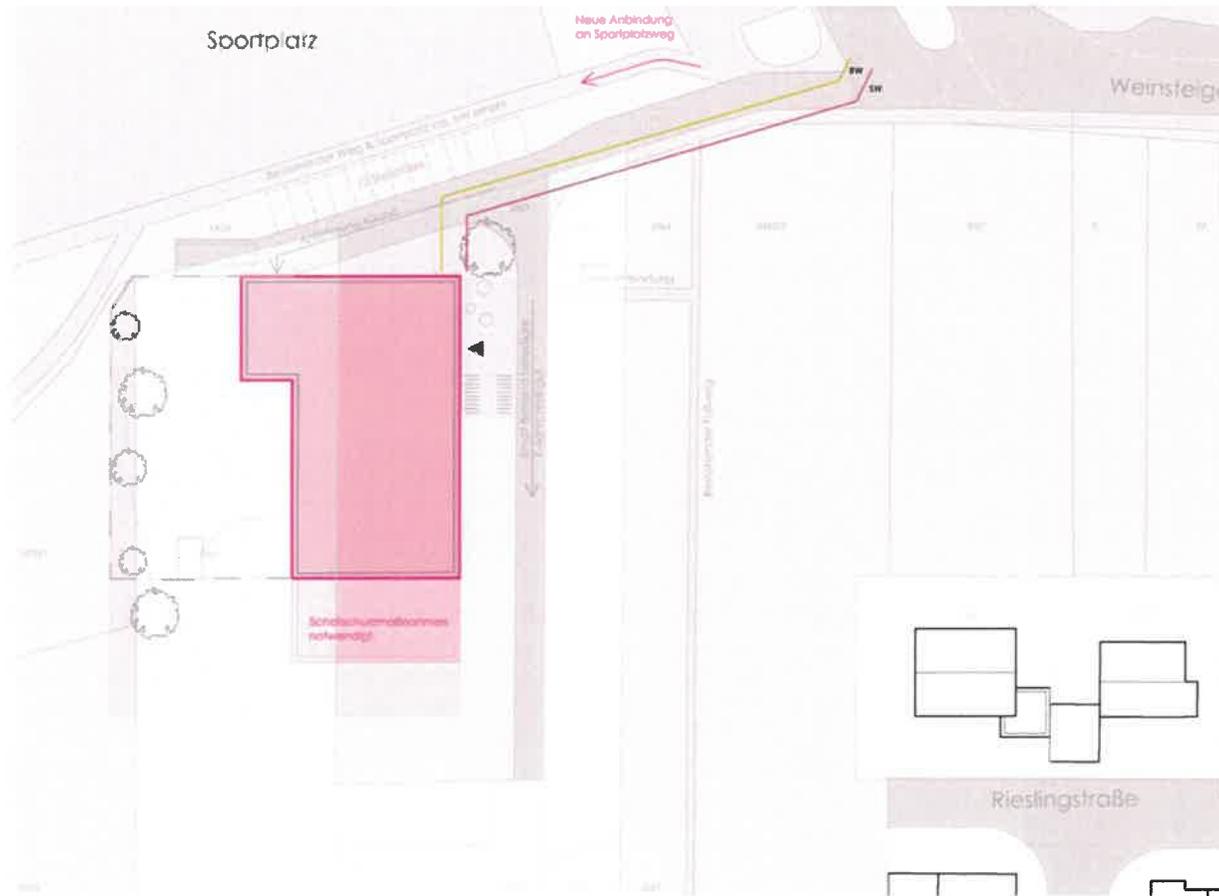
### Standortvariante 2

Zusätzlich zum Bauwerk zu erwartende Standortkosten nach Kostengruppen DIN 276

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
| <b>KGR 100 Grundstück</b>                 | Erwerb Grundstück Flurst. Nr. 3369   | xx.xxx,- €         |
| <b>KGR 200 Herrichten und Erschließen</b> | Infrastrukturmaßnahmen SW/ RW Kanal, Herstellung neuer Verkehrsweg Anbindung an vorh. Wege-/Fahrnetz | 320.000,- €        |
| <b>KGR 500 Außenanlagen</b>               | Herstellung ebene Grundstücksfläche  | 200.000,- €        |
|   | 7 zusätzliche gebäudenaher Parkplätze  | 30.000,- €         |
| <b>Summe zusätzlicher Standortkosten</b>  |  | <b>550.000,- €</b> |

## Standortvariante **zwei**

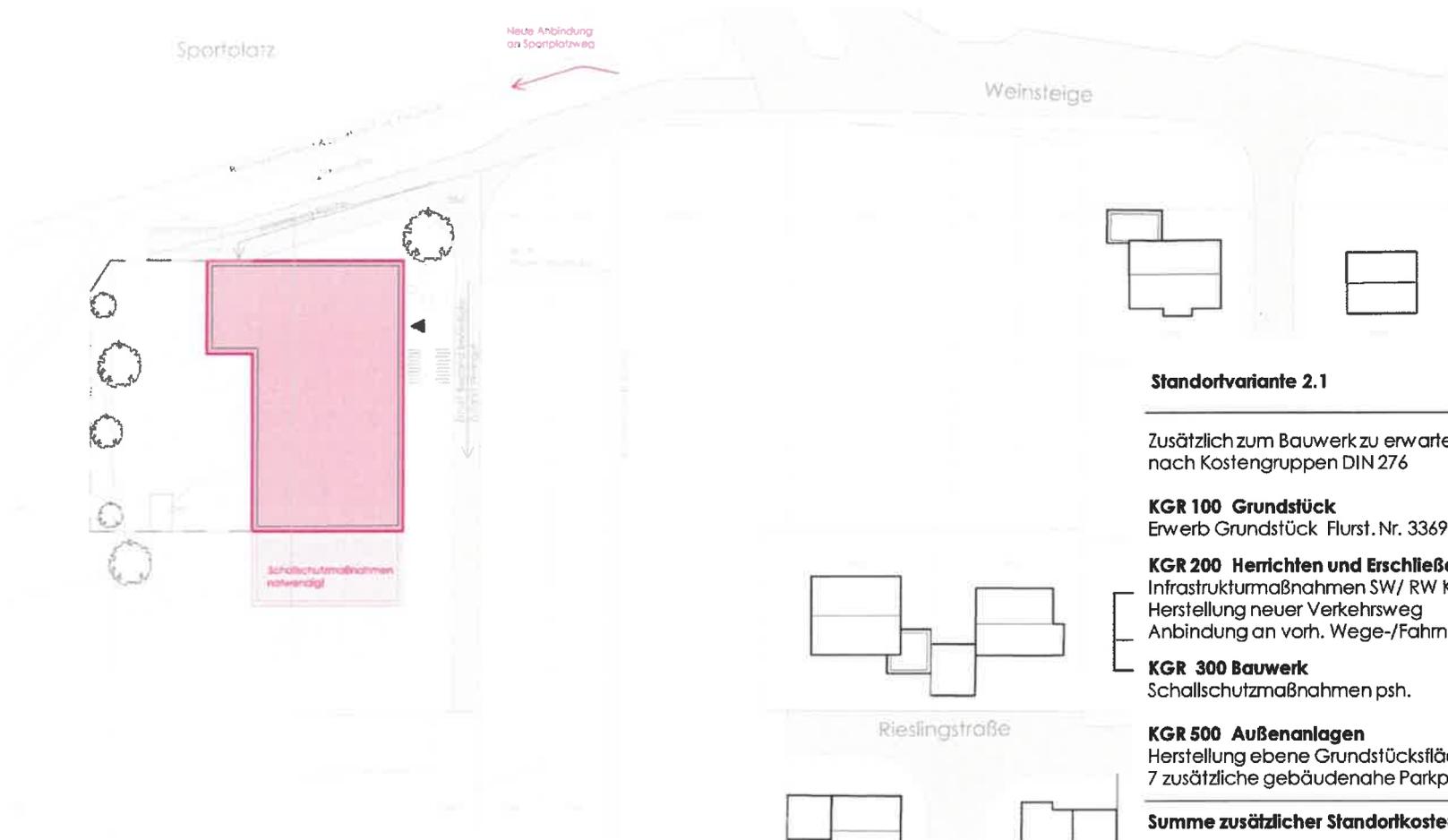
### Untervariante V2.1



#### Standortvariante 2.1

- Neuverlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen von der Weinsteige bis zum Gebäude
- Herstellung eines neuen Verkehrswege mit entsprechender Aufstands- und Wendemöglichkeiten für PKW, Müll und Essensanlieferung einschließlich Straßenbeleuchtung
- Minimierung der notwendigen neuen Verkehrswege.
- Geländemodellierung zur Anpassung des vorh. Weges am Sportplatz  
Je nach Höhenlage der neuen Zufahrt entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Weges entlang des Sportplatzes und neuer Bewuchs notwendig
- Außengebietsentwässerung der hinteren Talauenzzone gegen sich anstauendes Wasser notwendig
- Nutzung der Festwiese als Parkfläche für Personal und Elternschaft möglich.
- Aufgrund längerer Wege zum Grundstück zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll.
- Keine negativen Auswirkungen auf Verkehr an der Weinsteige zu erwarten
- Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen auf der Gebäudesüdseite erforderlich
- Grundstückserwerb erforderlich  
Grundstück Flurst.Nr. 3367 in Gemeindeeigentum  
Grundstück Flurst.Nr. 3369 muss erworben werden
- Bebauungsplanverfahren nach BauGB §13a erforderlich
- Auf Grund der bestehenden Streuobstwiese Umweltprüfung erforderlich, allerdings alter, dichter Baumbestand vorhanden

## Standortvariante **zwei** Untervariante V2.1



### Standortvariante 2.1

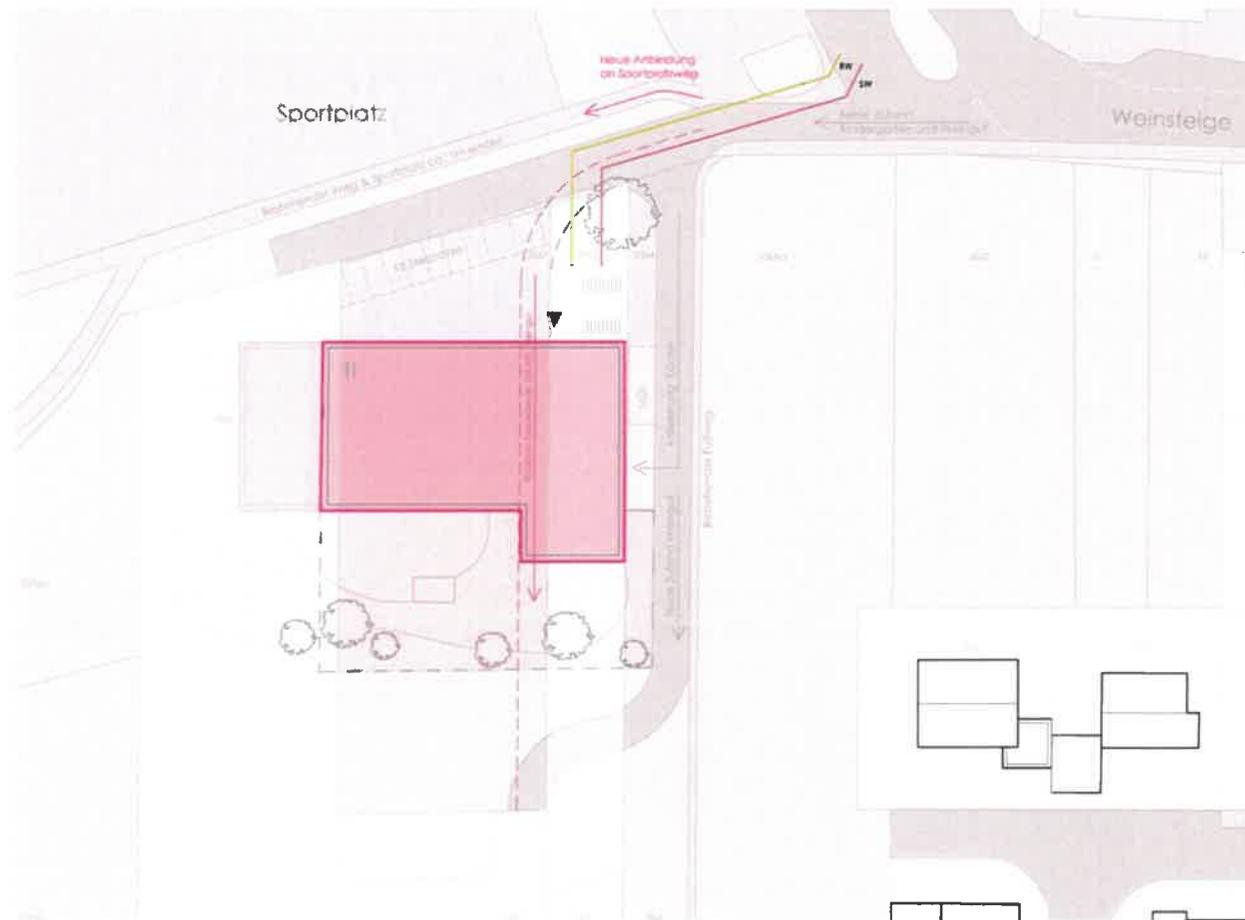
Zusätzlich zum Bauwerk zu erwartende Standortkosten nach Kostengruppen DIN 276

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>KGR 100 Grundstück</b>                 |                   |
| Erwerb Grundstück Flurst. Nr. 3369        | xx.xxx,- €        |
| <b>KGR 200 Herrichten und Erschließen</b> |                   |
| Infrastrukturmaßnahmen SW/ RW Kanal,      | 320.000,- €       |
| Herstellung neuer Verkehrsweg             |                   |
| Anbindung an vorh. Wege-/Fahrnetz         | 30.000,- €        |
| <b>KGR 300 Bauwerk</b>                    |                   |
| Schallschutzmaßnahmen psh.                | 30.000,- €        |
| <b>KGR 500 Außenanlagen</b>               |                   |
| Herstellung ebene Grundstücksfläche       | 200.000,- €       |
| 7 zusätzliche gebäudenaher Parkplätze     | 30.000,- €        |
| <b>Summe zusätzlicher Standortkosten</b>  | <b>580.000,-€</b> |

## Standortvariante drei

V3

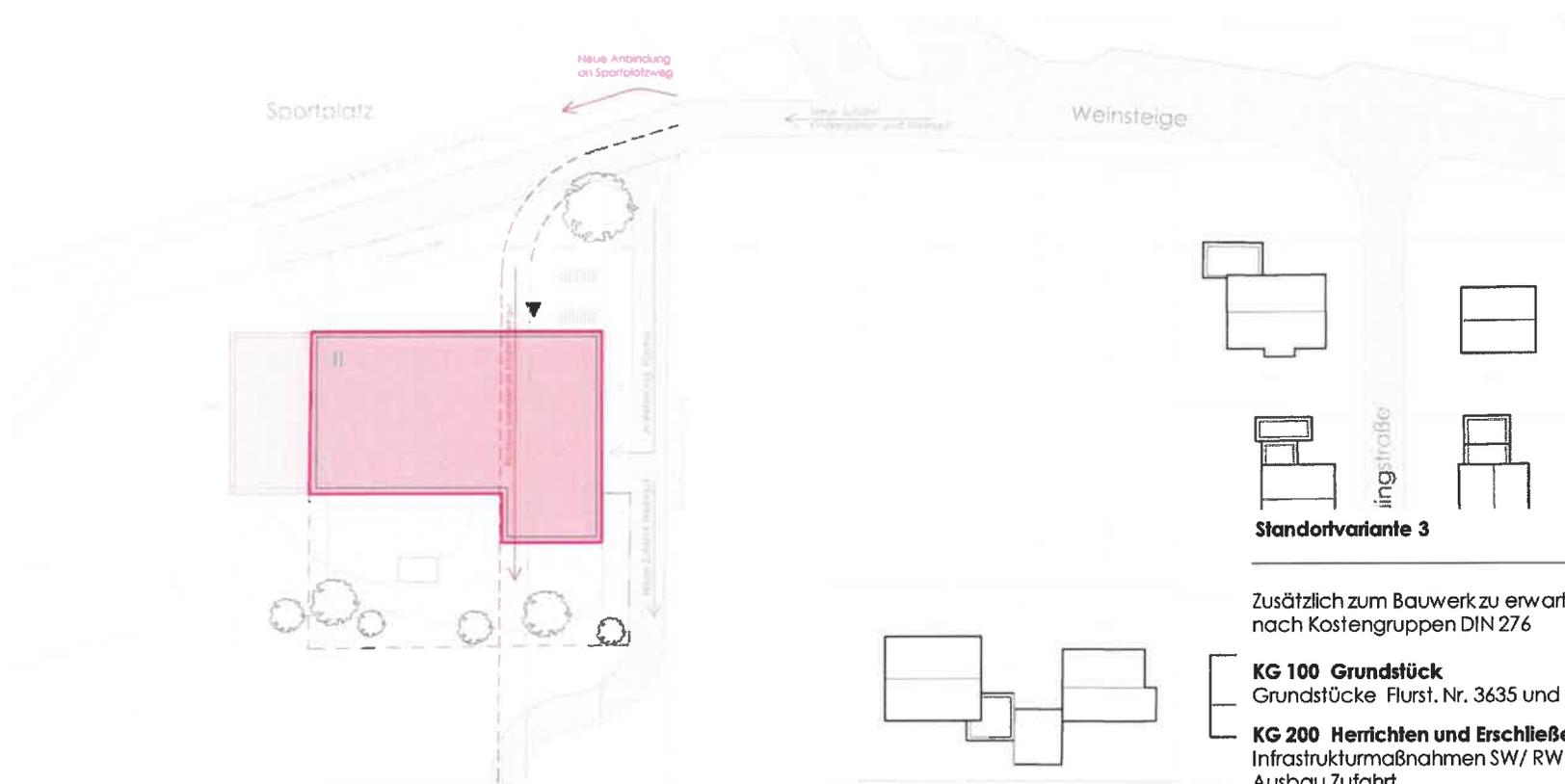
### Standortvariante 3



- Neuverlegung Ver- und Entsorgungsleitungen
- Verlegung und Neuerrichtung Zufahrt sowie entsprechende Aufstands- und Wendemöglichkeiten für PKW, Müll und Essensanlieferung sowie ausreichender Straßenbeleuchtung und Integration Fußweg
- Neue Zufahrt für Weinbaubetrieb
- Einbindung „Lotze-Wegle“ in neuen Verkehrsweg
- Je nach Höhenlage der neuen Zufahrt entsprechende Sicherungsmaßnahmen des Weges entlang des Sportplatzes und neuer Bewuchs notwendig
- Außengebietsentwässerung der hinteren Talauenzone gegen sich anstauendes Wasser
- Nutzung der Festwiese als Parkfläche für Personal und Elternschaft möglich.
- Aufgrund längerer Wege zum Grundstück zusätzlich Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll.
- Keine negativen Auswirkungen auf Verkehr an der Weinsteige zu erwarten
- Keine Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich
- Grundstückserwerb erforderlich  
Grundstück Flurst.Nr. 3367 in Gemeindeeigentum  
Grundstück Flurst.Nr. 3635 und 3369 muss erworben werden
- Bebauungsplanverfahren nach BauGB § 13a erforderlich
- Auf Grund der bestehenden Streuobstwiese Umweltprüfung erforderlich, sowohl alter als auch neuer Baumbestand vorhanden

## Standortvariante drei

V3



### Standortvariante 3

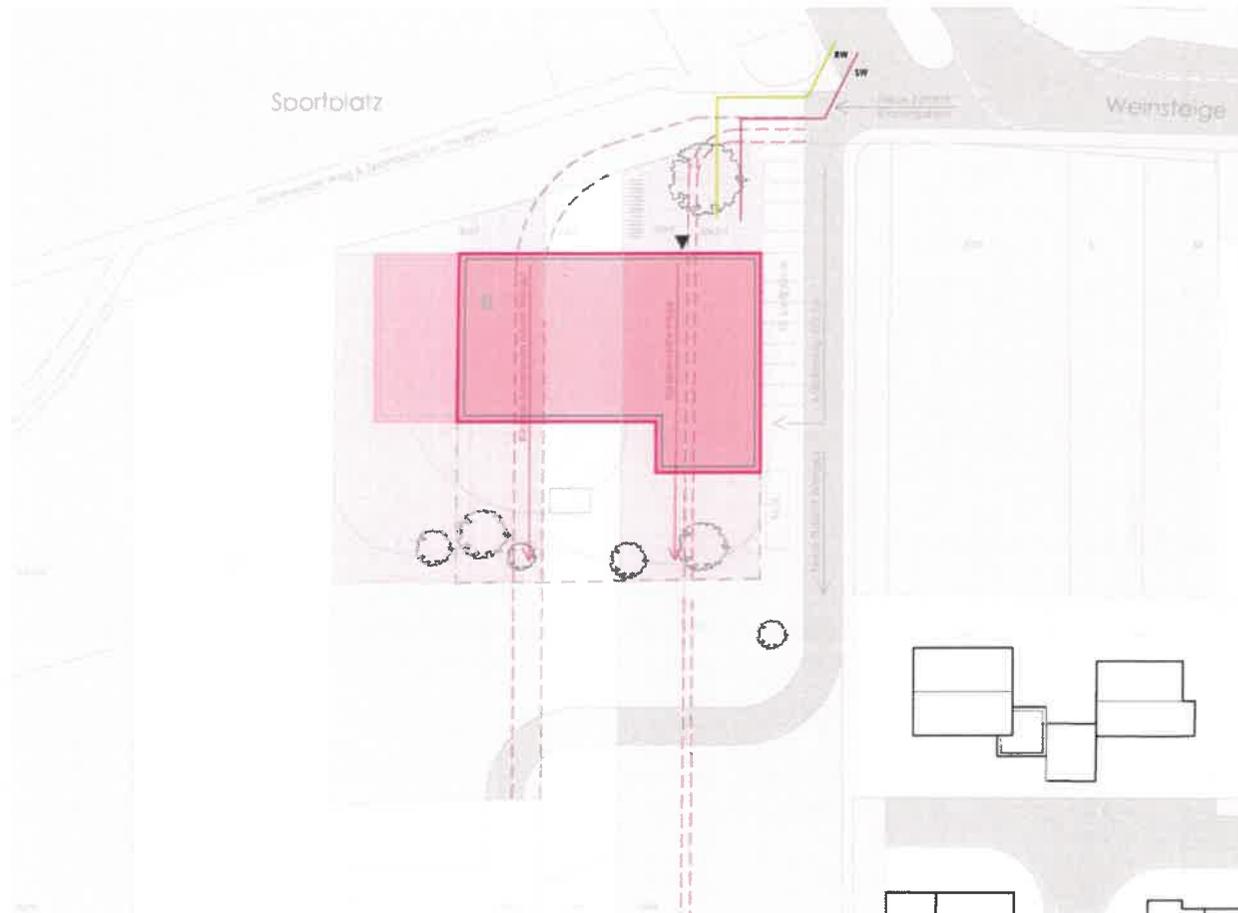
Zusätzlich zum Bauwerk zu erwartende Standortkosten nach Kostengruppen DIN 276

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>KG 100 Grundstück</b>                            |                    |
| Grundstücke Flurst. Nr. 3635 und 3369               | xx.xxx,- €         |
| <b>KG 200 Herrichten und Erschließen</b>            |                    |
| Infrastrukturmaßnahmen SW/ RW Kanal, Ausbau Zufahrt | 335.000,- €        |
| <b>500 Außenanlagen</b>                             |                    |
| Herstellung ebene Grundstücksfläche                 | 185.000,- €        |
| 7 zusätzliche gebäudenaher Parkplätze               | 30.000,- €         |
| <b>Summe zusätzlicher Standortkosten</b>            | <b>550.000,- €</b> |

## Standortvariante vier

V4

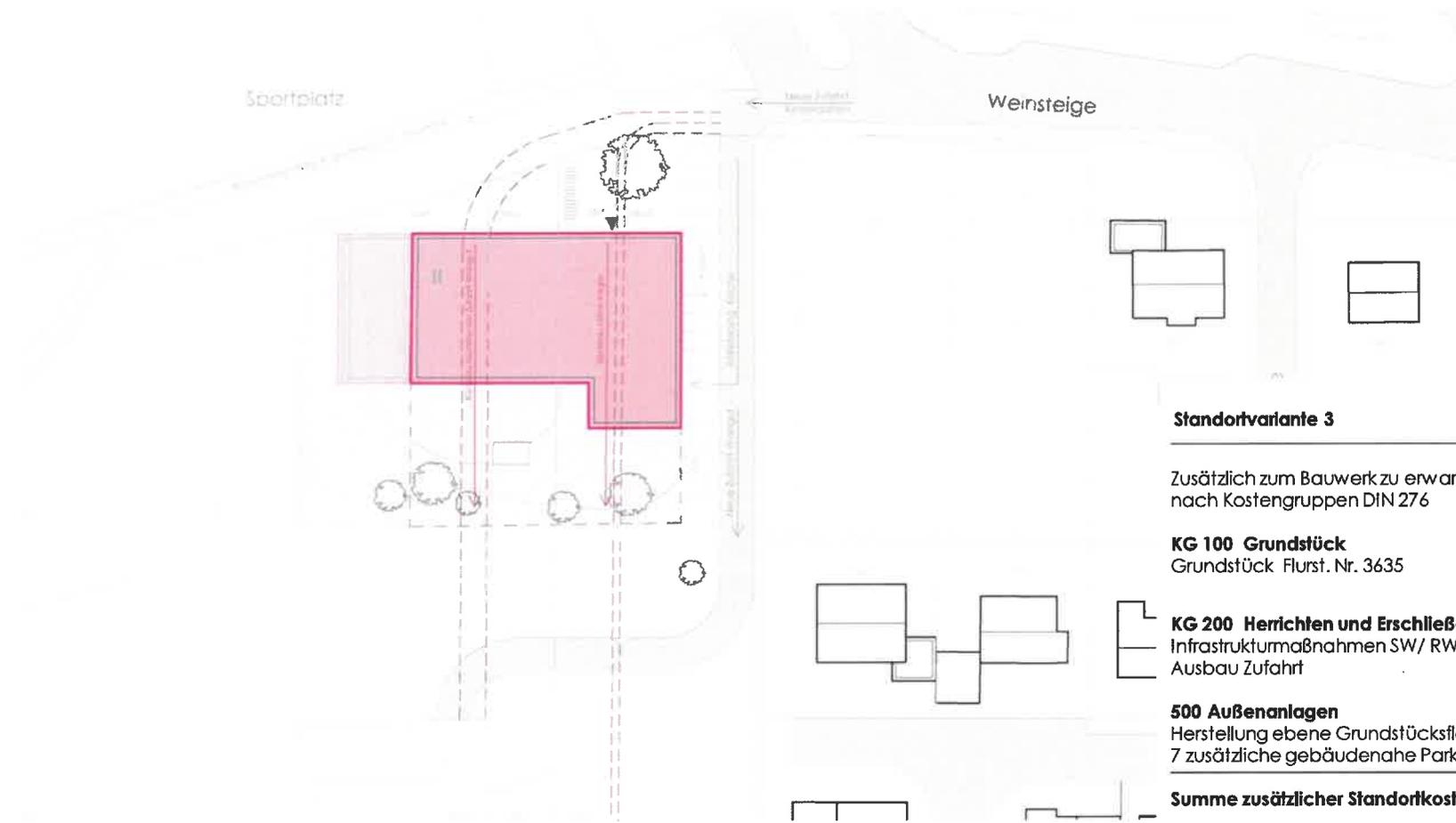
### Standortvariante 4



- Kanal zur Wasserversorgung bereits vorhanden, Kanal-Hausanschlussleitungen für Schmutz- und Regenwasser muss verlegt werden
- Verlegung und Neuerrichtung Zufahrt sowie entsprechende Aufstands- und Wendemöglichkeiten für PKW, Müll und Essensanlieferung sowie ausreichender Straßenbeleuchtung und Integration Fußweg
- Neue Zufahrt für Weinbaubetrieb
- Umverlegung „Lotze-Weg“ und Integration in neuen Verkehrsweg
- Keine neue Anbindung des Sportplatzweg erforderlich
- Außengebietsentwässerung der hinteren Talauenzone gegen sich anstauendes Wasser in geringerem Umfang notwendig
- Nutzung der Festwiese als Parkfläche für Personal und Elternschaft möglich.
- Aufgrund längerer Wege zum Grundstück zusätzlich Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll.
- Keine negativen Auswirkungen auf Verkehr an der Weinsteige zu erwarten
- Keine Schallschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich
- Grundstückserwerb erforderlich  
Grundstück Flurst.Nr. 3363/3, 3364, 3367 in Gemeindeeigentum  
Grundstück Flurst.Nr. 3365 muss erworben werden
- Bebauungsplanverfahren nach BauGB §13a erforderlich
- Auf Grund der bestehenden Streuobstwiese Umweltprüfung erforderlich, sowohl alter als auch neuer Baumbestand vorhanden

## Standortvariante vier

V4



### Standortvariante 3

Zusätzlich zum Bauwerk zu erwartende Standortkosten nach Kostengruppen DIN 276

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>KG 100 Grundstück</b><br>Grundstück Flurst. Nr. 3635  | xx.xxx,- €         |
| <b>KG 200 Herrichten und Erschließen</b><br>Infrastrukturmaßnahmen SW/ RW Kanal,<br>Ausbau Zufahrt | 280.000,- €        |
| <b>500 Außenanlagen</b><br>Herstellung ebene Grundstücksfläche                                     | 120.000,- €        |
| 7 zusätzliche gebäudenaher Parkplätze  | 30.000,- €         |
| <b>Summe zusätzlicher Standortkosten</b>   | <b>430.000,- €</b> |