

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/409/2018	Az.: 460.23
Datum der Sitzung 05.06.2018	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Neubau einer Kindertageseinrichtung und Bau von Wohnungen auf den Gemeindegrundstücken Flst.Nr. 2430 und 2431 im Baugebiet "Hanfäcker" in Rettersburg**

Durch den regen Zuzug von Familien in freie Bestandsgebäude und die sukzessive Auf siedlung der Neubaugebiete ist die Bevölkerung in Berglen seit dem Jahr 2011 von 5.913 Einwohnern auf aktuell 6.277 Einwohner angestiegen. Dieser stetige Zuwachs bringt auch einen Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder bis zu sechs Jahren mit sich. Die örtliche Bedarfsplanung für Kinderbetreuungseinrichtungen sieht vor diesem Hintergrund ab dem Jahr 2020 einen entsprechenden Mehrbedarf vor. In der Sitzung des Gemeinderates am 10.07.2018 wird die Verwaltung über die aktuellen Zahlen informieren.

Bereits im Vorfeld der Planung des Baugebietes „Hanfäcker“ hat sich die Verwaltung intensive Gedanken über die Weiterentwicklung der Kinderbetreuung in der Gemeinde gemacht. In diesem Zusammenhang ist man davon ausgegangen, dass die räumlich beengte Einrichtung im Auwiesenweg in Rettersburg altersbedingt und aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes nicht erhalten werden soll. Da nach Auffassung der Verwaltung in Rettersburg aber weiterhin ein Kitastandort erhalten bleiben soll, wurde im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Hanfäcker“ eine Fläche für den Neubau einer Kindertageseinrichtung reserviert. Bei der Aufstellung des städtebaulichen Leitbildes und des darauf aufbauenden Bebauungsplanes waren sich der Gemeinderat, die Stadtplaner und die Verwaltung darüber einig, den Standort dieser Einrichtung mit angrenzendem Quartiersplatz nicht an den neuen Ortsrand im nördlichen oder östlichen Bereich des Baugebietes zu legen. Es wurde vielmehr ein zentraler Bereich in der Nähe des Gebietseingangs zwischen den beiden im Nordosten bzw. Südwesten entstehenden Baufeldern als besonders geeignet definiert. Um einen Gemeinmittelpunkt zu schaffen, der sich sowohl gestalterisch von der geplanten Wohnbebauung absetzt, als auch durch größere Freiräume geprägt wird und zudem optimal angebunden ist, sollte nach dem beschlossenen Konzept die neue Kindertageseinrichtung auf dem Grundstück Flst.Nr. 2430, welches einen Messgehalt von 2.387 m<sup>2</sup> aufweist, zur Ausführung kommen. Der Bebauungsplan „Hanfäcker“ sieht hier eine entsprechende „Fläche für den Gemeinbedarf“ vor. Im Umfeld dieses Standorts sind erstmals in fünf Mehrfamilienwohng ebäuden Wohnungen in einem Neubaugebiet der Gemeinde Berglen geplant.

Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH (KBG), eine Tochtergesellschaft des Landkreises,

beabsichtigt angesichts des allseits beklagten Mangels an bezahlbarem Mietwohnraum sich weiterhin im Rems-Murr-Kreis verstärkt in den sozialen Wohnungsbau einzubringen. Zugleich haben alle Städte und Gemeinden weiteren Bedarf an Betreuungseinrichtungen. In mehreren Kommunen des Rems-Murr-Kreises sind daraus Kooperationsprojekte entstanden, bei denen Gemeinde und KBG ihre jeweilige Zielsetzung gemeinsam umsetzen. Für die Gemeinde Berglen wird, wie in den Umlandkommunen, gleichzeitig auch ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum festgestellt. Das Angebot an Mietwohnungen ist aufgrund der dörflichen Struktur der Gemeinde und der sich hieraus ergebenden vorherrschenden Bautypologie des freistehenden Einfamilienwohngebäudes nur sehr gering. Ältere Menschen, die ihre teilweise zu großen Wohnhäuser aufgeben wollen, kleinere Haushalte oder finanziell schwache Personen finden in der Gemeinde zudem kaum bedarfsgerechte Wohnungsangebote. Aus dieser Bedarfslage hat sich die Überlegung ergeben, auch in Berglen mit der KBG ein Kooperationsprojekt zu entwickeln, welches beispielsweise mit großem Erfolg in Plüderhausen und Urbach umgesetzt wurde.

Um sich einen Eindruck über die bauliche Umsetzung sowie die städtebauliche Einfügung eines Kombinationsbaus aus Kinderbetreuungseinrichtung und integrierter Wohnnutzung zu verschaffen, haben Mitglieder der Fraktionen des Gemeinderates zusammen mit Vertretern der Verwaltung und den Einrichtungsleitungen am 13.04.2018 die beiden Referenzprojekte in Plüderhausen und in Urbach besichtigt. Für alle Beteiligten war zudem von besonderer Bedeutung, nähere Informationen über die Erfahrungen im Betrieb und über die eventuell auftretenden alltäglichen Probleme zu erhalten, welche sich durch die Koexistenz der zunächst konträr erscheinenden Nutzungen ergeben. In den Gesprächen mit den dort beschäftigten Mitarbeiterinnen der Kitas sowie einer Bewohnerin der in Urbach direkt über der Einrichtung liegenden Wohnung zeigte sich, dass die beiden Nutzungsformen dennoch in einem Gebäude störungsfrei nebeneinander möglich sind. Es wurde in beiden Einrichtungen übereinstimmend von einem guten Miteinander berichtet. Besonders für ältere und alleinstehende Bewohner bringen die sozialen Kontakte mit den Kindern eine gewünschte Abwechslung in ihren Alltag.

Für die Verwaltung wäre dieses Projekt unter gewissen Rahmenbedingungen eine gute Alternative zu dem ursprünglich beabsichtigten klassischen Neubau der Kindertageseinrichtung. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Vorbehalte gegen die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes, da nach dem Bebauungsplan im Umfeld fünf weitere größere Wohnhäuser entstehen sollen. Zudem bestünde in diesem Zusammenhang die Chance auch das angrenzende Grundstück Nr. 2431 (Messgehalt 1.795 m<sup>2</sup>), auf welchem die Errichtung von Wohnungen ebenfalls möglich ist, mit einzubeziehen und damit eine städtebaulich gut

aufeinander abgestimmte Bebauung des gesamten Areals zu erreichen.

Die Verwaltung würde nun gerne in weitergehende Gespräche mit der KBG eintreten, um die Voraussetzungen für die Umsetzung eines Kombinationsbaus im Neubaugebiet „Hanfäcker“ zu klären. In diesen Gesprächen soll neben der vertraglichen Seite auch das Raumprogramm, das Investitionsvolumen und die zeitliche Abwicklung sowie die Details des Wohnungsbaus mit den Vertretern der KBG besprochen werden.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung eines Kombinationsbaus mit Kindertageseinrichtung und sozialgeförderten Wohnungen im Baugebiet „Hanfäcker“ in Rettersburg grundsätzlich zu. Das Gemeindegrundstück Flst.Nr. 2430 wird für dieses Projekt zur Verfügung gestellt.**
  
- 2. Vor einer abschließenden Entscheidung durch den Gemeinderat sind vom Vorsitzenden zunächst die konkreten Vertragsmodalitäten, das Raumprogramm, das Investitionsvolumen und die Details der Wohnnutzung mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zu klären. Der Gemeinderat ermächtigt Bürgermeister Maximilian Friedrich mit der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH die entsprechenden Gespräche zu führen.**
  
- 3. In das zu erstellende Entwicklungskonzept soll zudem das Gemeindegrundstück Flst.Nr. 2431 in Rettersburg miteinbezogen werden.**

Verteiler:

1 x Bürgermeister  
1 x Bauamt