



Zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zum Konzept für den Neubau einer Kindertagesstätte in der Gemeinde 64686 Lautertal

Die Energiegenossenschaft Odenwald eG wurde von der Gemeinde Lautertal beauftragt ein Konzept zum Neubau einer Kindertagesstätte zu erstellen.

Die einzelnen Arbeitsschritte, Überlegungen, Details dieses Auftrages sowie die Ergebnisse mündeten in das der Gemeinde Lautertal vorliegende „Konzept zum Kita-Neubau in Lautertal vom 7.06.2023“. Mit Verweis auf das Konzept stellen wir Ihnen nachfolgend eine zusammenfassende gutachterliche Stellungnahme zur Verfügung. Dies aus Gründen der schnelleren Lesbarkeit sowie der besseren Übersicht.

Der Raum- und Flächenbedarf für die zu planende Kindertagesstätte war so auszurichten, dass die Einrichtung ausreichend Platz für drei U3 Gruppen und sechs Ü3 Gruppen bietet. Dies im Hinblick auf die Innenflächen, die Außenspielflächen, sowie notwendige Verkehrs- und Freiflächen.

Zunächst standen für den oben genannten Zweck innerhalb der Gemeinde Lautertal sechs Grundstücke potenziell zur Verfügung, die sodann in einem mehrstufigen Verfahren analysiert, auf Umsetzbarkeit zu prüfen waren, und entsprechend bewertet wurden.

Die infrage kommenden Grundstücke sind teils unbebaut und teils bebaut:

Nr.	Standort	Derzeitige Nutzung	Grundstücksgröße in m ²
1	Destag-Flächen, Auf der Steinaue	Bebaut, Firmengelände	ca. 8.200
2	Weidefläche, Vier Morgen	Grünfläche	ca. 10.000
3	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „A“	Grünfläche	ca. 5.000
4	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „B“	Grünfläche	ca. 6.200
5	Bisheriger Standort, Knodener Str.	Bebaut, Kita	3.772
6	Bisheriger Standort Löserweg, Lautern	Bebaut Kita	7.407

(s. Konzept, Seite 26)



Energiegenossenschaft Odenwald

Nach Ermittlung des Flächenbedarfes ist das Grundstück Nr. 5 aufgrund einer nicht ausreichenden Grundstücksgröße herausgefallen.

Ebenso ist das Grundstück Nr. 3 inzwischen aus der Auswahl entfallen, da dieses Grundstück für die Sportvereine SSV Reichenbach und TSV Reichenbach reserviert bleiben soll. Dies vor dem Hintergrund der Fusion beider Vereine und der damit einhergehenden Flächenerweiterung für den Sportbetrieb.

Zur weiteren Bewertung verblieben somit vier Grundstücke:

Nr.	Standort	Derzeitige Nutzung	Grundstücksgröße in m ²
1	Destag-Flächen, Auf der Steinaue	Bebaut, Firmengelände	ca. 8.200
2	Weidefläche, Vier Morgen	Grünfläche	ca. 10.000
3	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „A“	Grünfläche	ca. 5.000
4	Lautertalhalle, Am Schiffersacker „B“	Grünfläche	ca. 6.200
5	Bisheriger Standort, Knodener Str.	Bebaut, Kita	3.772
6	Bisheriger Standort Löserweg, Lautern	Bebaut Kita	7.407

(s. Konzept, Seite 27)

Die verbliebenen Alternativgrundstücke wurden sodann mittels einer Nutzwertanalyse einer Bewertung unterzogen. Die Kriterien wurden mit Weitblick und Erfahrung gewählt, die Gewichtung aus der individuellen Situation heraus vor Ort vorgenommen. Den Mehrwert dieser Betrachtung sehen wir darin, die Alternativen durch eine qualitative Bewertung in den Entscheidungsfindungsprozess münden zu lassen.

Zunächst wurden folgende Kriterien angelegt:

- Infrastrukturanbindung
- Innerörtliche Verkehrssituation
- Topografie
- Modulare Erweiterbarkeit
- Standortimage
- Einbindung in Städteplanung
- Altlastenrisiko
- Kein Zusatzaufwand Verkehrsführung



Energiegenossenschaft Odenwald

Das Ergebnis dieser Analyse war, dass das Grundstück Nr. 4, an der Lautertalhalle, mit Schiffersacker „B“ bezeichnet, die höchste und somit beste Bewertung erfuhr:

Das Ergebnis der Grundstücksgegenüberstellung und Bewertung im Hinblick auf Größe, Beschaffenheit, Anbindung, zeitlicher Umsetzbarkeit, Verkehrsführung und Erreichbarkeit ist, dass das Grundstück

Am Schiffersacker „B“

für den Zweck „Neubau Kita“ am Besten geeignet ist.
Wir empfehlen daher, die Planung auf diesem Grundstück fortzuführen.

Voraussetzungen:

- A) Grundstückskauf
- B) Herstellung der Baureife
- C) Bodengutachten wird erstellt

An zweiter Stelle der obigen Bewertung steht die Fläche

Destag-Gelände

Hier ist insbesondere die Frage der Altlasten zu klären um das Grundstück sodann zur Baureife zu führen.

(s. Konzept, S. 28)

An zweiter Stelle rangierte das Grundstück Nr. 1, die Destag-Fläche. Die Bebauung dieser Fläche scheidet jedoch an der Flächenverfügbarkeit: Inzwischen ist bekannt, dass der Eigentümer die Fläche nicht veräußern wird. Somit steht dieses Grundstück der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Am 24. Oktober 2022 fand zwecks weiterführender Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kindertagesstätte“ ein Termin mit dem Vorhabensträger, Vertretern des RP Darmstadt, dem Städteplaner sowie der Energiegenossenschaft Odenwald eG statt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, alle Standort hinsichtlich zweier wesentlicher Kriterien zu untersuchen, um die Ergebnisse dieser Untersuchungen ebenfalls in den Entscheidungsprozess zu integrieren:

- a) Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
- b) Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Diese Untersuchungen wurden für alle ursprünglich sechs Grundstücke vorgenommen, von denen – wie zuvor beschrieben – bereits zwei entfallen waren.



Energiegenossenschaft Odenwald

Zwischenzeitlich liegen beide Gutachten vor. Die Ergebnisse wurden unsererseits in die Nutzwertanalyse der verbleibenden vier Grundstücke eingearbeitet. Im Ergebnis zeigt sich folgendes Bild:

Das Grundstück an der Lautertalhalle, mit Schiffersacker „B“ bezeichnet, hat weiterhin die höchste Punktzahl erreicht, wenngleich der Abstand zum Destag-Gelände kleiner geworden ist. Wie bereits ausgeführt steht das Destag-Gelände jedoch nicht mehr zur Disposition, so dass das Ergebnis mit Blick auf die tatsächlich verbleibenden Alternativen eindeutig wirkt.

Wir empfehlen daher, das Gelände an der Lautertalhalle, Schiffersacker „B“ mit einer Größe von ca. 6.200 m² für den Neubau der Kindertagesstätte vorzusehen, wenngleich der Einfluss bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hier größer ist als innerorts. Umso mehr wird es darauf ankommen, neben entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen durch Bauweise und Architektur ein Gebäude zu schaffen, welches sich in die Topographie und das Landschaftsbild harmonisch einfügt.

Hier das Ergebnis der Bewertung:

Nr.	Bewertungskriterien	Informationen	Gewicht (G)	Destag-Flächen		Weidefläche, Vier Morgen		Löserweg, Lautern		Schiffersacker „B“		
				P	W	P	W	P	W	P	W	
1.	Infrastrukturbindung		10	5	0,5	4	0,4	5	0,5	5	0,5	
2.	Innenörtlicher Verkehrssituation		15	4	0,6	2,5	0,4	2	0,3	5	0,8	
3.	Topographie		10	4	0,4	2	0,2	1	0,1	4	0,4	
4.	Modulare Erweiterbarkeit		10	2	0,2	5	0,5	2	0,2	4	0,4	
5.	Standortimage		10	4	0,4	3	0,3	1	0,1	5	0,5	
6.	Einbindung in Städteplanung		10	5	0,5	4	0,4	2	0,2	4	0,4	
7.	Alllastenrisiko		5	1	0,1	4	0,2	4	0,2	4	0,2	
8.	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse		10	4	0,4	2	0,2	4	0,4	4	0,4	
9.	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	2	0,2	
10.	kein Zusatzaufwand Verkehrsführung		10	4	0,4	2	0,2	3	0,3	3	0,3	
Der Anbieter mit dem höchsten Summenwert entspricht Ihren Anforderungen am besten.			Summe			3,9		3,0		2,6		4,1

Prüfung der Gewichte: 100 (Die Summe der Gewichte muss 100 ergeben.)

Legende	
P	Punkte von 0 bis 5 0 bedeutet, ein Kriterium ist nicht erfüllt 5 bedeutet, ein Kriterium ist bestmöglich erfüllt
W	Wert (P x G)

Projekte, die bei einem der Kriterien 0 Punkte erzielen, werden ausgeschlossen.

Die Projekte mit dem höchsten Summenwert entspricht den Anforderungen am besten.

Projekte die über 3,0 Punkte sind werden geprüft

(s. Konzept, Seite 27)



Energiegenossenschaft Odenwald

Wir weisen nochmals darauf hin, dass sämtliche Details zu den Grundstücken, darüber hinaus Lichtbilder und Planungsansätze im Gesamtkonzept vom 7. Juni 2023 zu finden sind. Ebenso sind dort die Untersuchungsergebnisse zu Artenschutz und Landschaftsbild vollständig integriert.

Bei der Ausarbeitung haben mitgewirkt:

Für die Bewertung des Artenschutzes:

Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, 64678 Lindenfels-Kolmbach

Für die Bewertung des Landschaftsbildes:

Planungsgruppe ASL, Dipl. Ing. Claudia Uhle, 60439 Frankfurt

Erbach, 23.06.2023

ENERGIEGENOSSENSCHAFT ODENWALD EG