

Baumeister
Dipl. Ing. Andreas Walder
Hollenzen 113f
6290 Mayrhofen
Tel.: 0680 / 1206460
Email: energieausweis@walder.cc

Beratung
Konzepterstellung
Planung
Abwicklung
Energieberatung
Energieeffizientes Bauen
Energieausweiserstellung

Raumordnungsfachliche Beurteilung des für die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung beabsichtigten Standortes Linden

In der Gemeinde Schwendau werden derzeit an zwei Standorten Kindergärten und an einem weiteren Standort eine Kinderkrippe betrieben. Aufgrund des steigenden Bedarfes und der nicht mehr zeitgemäßen Räumlichkeiten der bestehenden Kindergärten wird nun seitens der Gemeinde eine neue Lösung angestrebt.

Grundlagen:

- ÖROK
- Flächenwidmungsplan
- Örtliche Besichtigung
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 21.11.2019
- Stellungnahme BH Schwaz Naturschutz vom 21.11.2019
- Stellungnahme Abt. Wasserbau vom 25.11.2019
- Gefahrenzonenplan
- Richtlinien des Amtes der Tiroler Landesregierung für die Gestaltung von Kindergärten und Kinderkrippen

Ausgangslage:

Bestehender Kindergartenstandort Burgstall: In Burgstall ist im Gebäude Burgstall 356c eine Kindergartengruppe untergebracht. Im gleichen Gebäude befindet sich im Erdgeschoss die Feuerwehr. Der Kindergarten im Obergeschoss ist nicht barrierefrei erreichbar und nutzbar. Die Erschließung erfolgt über eine Außentreppe und eine innenliegende Treppe (1,5 Geschosse). Die Kindergartenräume entsprechen insgesamt nicht den geltenden Richtlinien. Es gibt keinen Bewegungsraum, der Außenbereich ist zu klein. Eine Erweiterung ist nur schwer vorstellbar.

Bestehender Kindergartenstandort Schwendau Dorf: Im Gebäude Dorf 128 ist ebenfalls nur eine Gruppe untergebracht. Im Erdgeschoss befindet sich auch hier die Feuerwehr. Die Kindergartenräume sind nicht barrierefrei über eine Geschosstreppe erreichbar. Der Außenspielplatz ist für eine Gruppe ausreichend.

Bestehende Kinderkrippe Augasse: Die Kinderkrippe ist in einem ehemaligen Wohnhaus in der Augasse 2 untergebracht.

Aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde und gesetzlicher Vorgaben (Gruppengröße, Alter) werden künftig jedenfalls drei Kindergartengruppen zu führen sein.

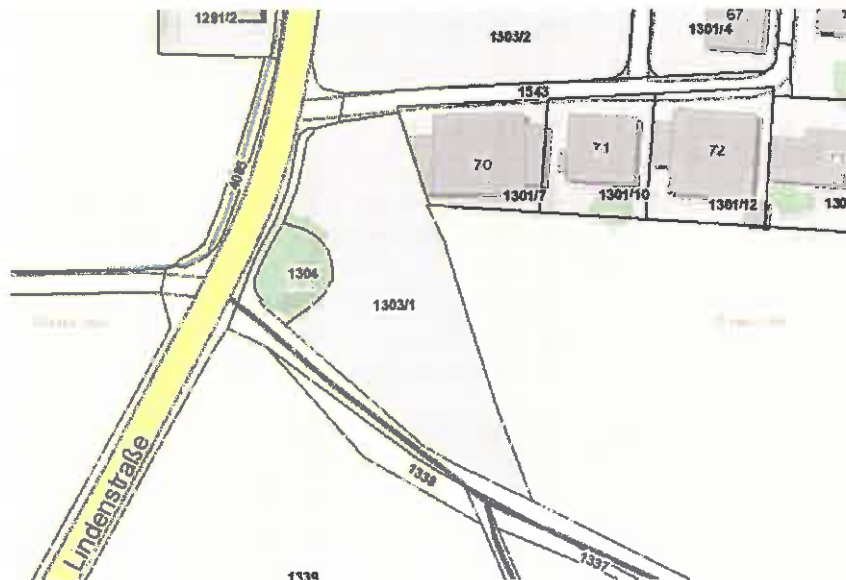
Die Gemeinde überlegt nun die beiden Kindergärten und die Kinderkrippe an einem Standort zusammenzuführen.

Folgende Standorte wurden seitens der Gemeinde diskutiert:

- Augasse 2 – derzeitiger Standort der Kinderkrippe: Der Bereich befindet sich im äußersten nordöstlichen Eck des Gemeindegebietes. Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von 846 m². Dies ist für die angedachte Nutzfläche von ca. 1.400 – 1.600 m² und einer Gartenfläche von 600 – 700 m² nicht ausreichend. Auch bei Nutzung eines Teilbereiches des derzeitigen Schwimmbades von 709 m² wäre das Gebäude nur mit sehr hohen Dichtefestlegungen zu realisieren.



- Drei Linden: Der Bereich ist unbebaut. Die Größe des Bauplatzes noch nicht definiert. Aufgrund der Einschränkungen des Standortes „Augasse“ wird der Standort „Linden“ genauer untersucht.



Raumerfordernisse Kindergarten (Mindestanforderung gem. Richtlinie):

pro Gruppe (20 Kinder):			
- Gruppenraum	60 m ²	- Eingangsbereich/Foyer	30 m ²
- Garderobe	15 m ²	- Ausweichraum	25 m ²
- Sanitär	10 m ²	- Lager	30 m ²
- Kl. Lager	4 m ²	- Reinigung	6 m ²
Gesamt pro Gruppe	90 m ²	- Besprechung/Mitarbeiter	15 m ²
		- Büro	10 m ²
		- Erschließung	90 m ²
		- ev. Lift (3 Geschosse)	12 m ²
		Gesamt	358 m ²
Außerdem bei drei Gruppen:		Außenbereich:	
- Wickelbereich	4 m ²	- Garten	600 m ²
- Sani Erwachsene	5 m ²	- Außenlager	10 m ²
- Bewegungsraum	70 m ²	- Außen WC	6 m ²
- Sani Bewegungsraum	6 m ²	- Parkplätze	
- Küche Essbereich	25 m ²		
- Funktionsraum	30 m ²		

Insgesamt ist daher von einem Nutzflächenbedarf für den Kindergarten von 898 m² auszugehen. Das entspricht einer Bruttofläche von 1.160 m². Zuzüglich 15 % Mehrfläche ergibt dies einen Bruttoflächenbedarf von 1.335 m². Bei drei Geschossen (1 UIG und 2 OIG) ergibt sich eine Verbaute Fläche von ca. 450 m².

Raumerfordernisse Kinderkrippe (Mindestanforderung gem. Richtlinie):

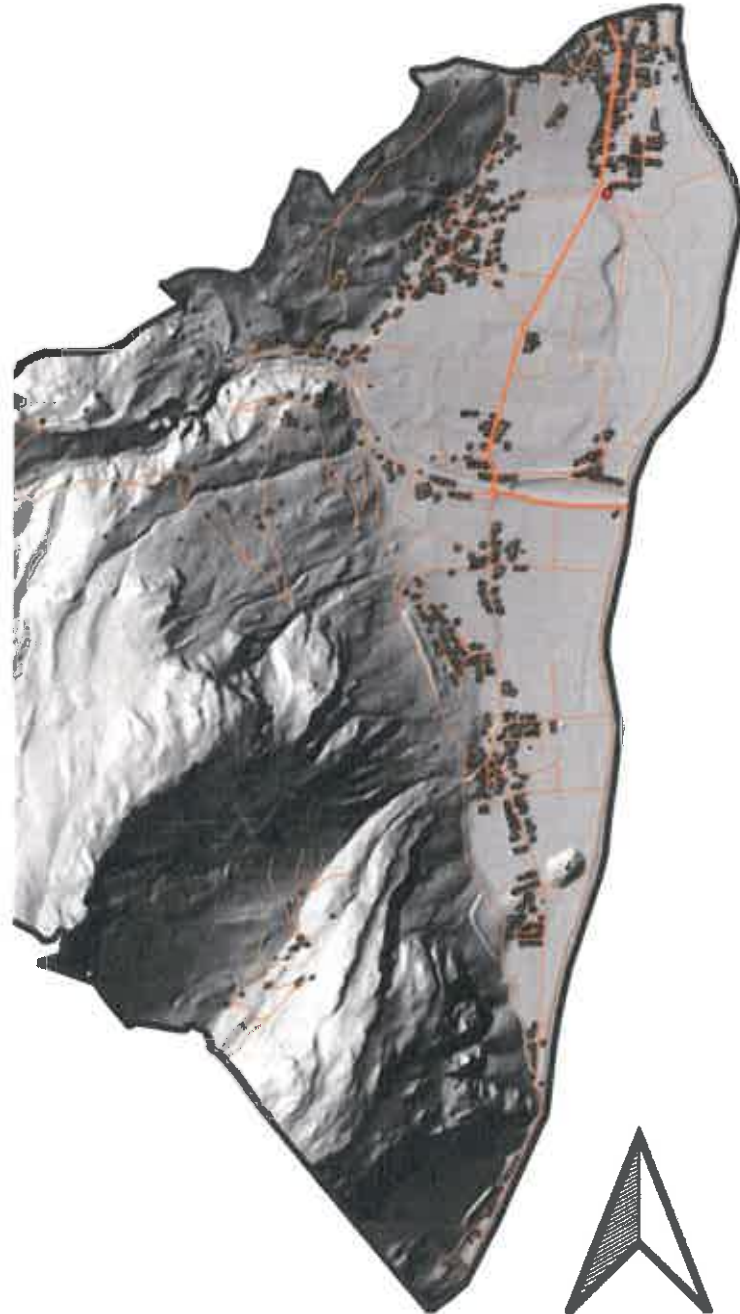
pro Gruppe (12 Kinder):			
- Gruppenraum	40 m ²	- Eingang/Foyer/KiWagen	30 m ²
- Garderobe	13 m ²	- Besprechung/Mitarbeiter	15 m ²
- Sanitär	6 m ²	- Büro	10 m ²
- Wickelraum	4 m ²	- Erschließung	60 m ²
Gesamt pro Gruppe	65 m ²	Gesamt	220 m ²
Außerdem bei zwei Gruppen:		Außenbereich:	
- Bewegungsraum	50 m ²	- Garten (mit KiGa) zus.	180 m ²
- Funktionsraum/Ruheraum	20 m ²	- Außenlager	10 m ²
- Essbereich (mit KiGa) zus.	20 m ²	- Außen WC (mit KiGa)	
- Lager	15 m ²	- Parkplätze (mit KiGa)	

Insgesamt ist daher von einem Nutzflächenbedarf für die Kinderkrippe von 350 m² auszugehen. Das entspricht einer Bruttofläche von 455 m². Zuzüglich 15 % Mehrfläche ergibt dies einen Bruttoflächenbedarf von 523,25 m². Bei drei Geschossen (1 UIG und 2 OIG) ergibt sich eine Verbaute Fläche von ca. 175 m².

Standortanalyse Linden:

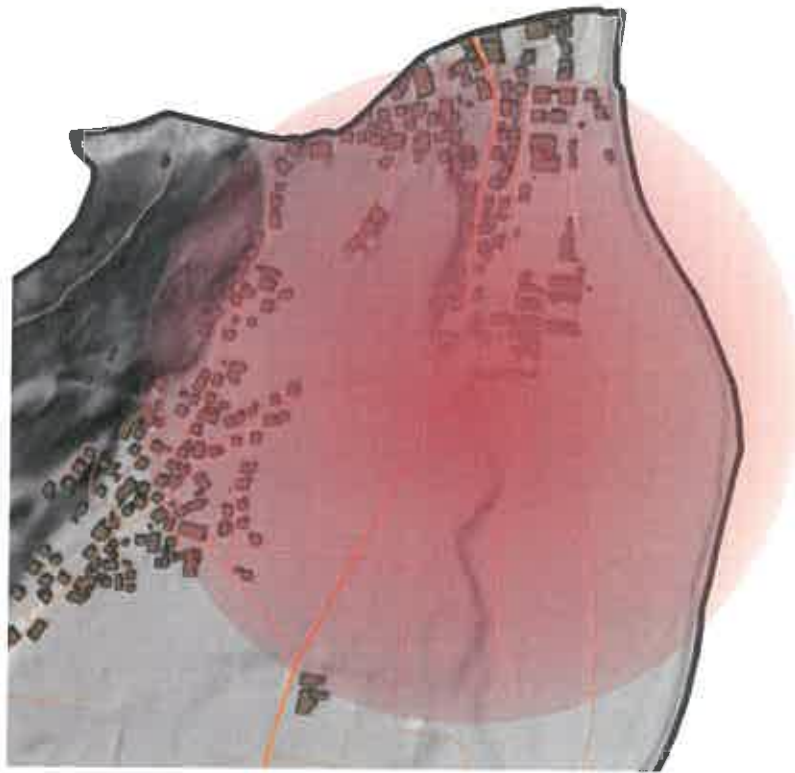
Lage im Gemeindegebiet:

Die Gemeinde Schwendau liegt orographisch links des Ziller. Die Bevölkerungsreicheren Gebiete sind der Bereich um die Haupt- und die Volksschule, Schwendau Dorf mit Mühlen, Mühlbach sowie Burgstall und Neu Burgstall. Alle diese Bereiche werden mit der L 299 verbunden. Der Standort Linden liegt direkt an einer alten Straßenkreuzung dieser Straße und eignet sich daher aus verkehrstechnischer Sicht.



Talboden „Gemeinde Schwendau“

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass eine Distanz von 500 Meter zu Fuß zumutbar ist. In dieser Distanz liegt ein größerer Teil der Schwendauer Gebäude.



Raumordnungsinstrumente:

Das Planungsgebiet wird nicht von überörtlichen Raumordnungsinstrumenten des Landes Tirol berührt.

Im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Schwendau ist für den Bereich keine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Eine Änderung des Konzeptes sollte aber bei starkem öffentlichen Interesse möglich sein.



Drei Linden

Als Vorbehaltsfläche mit Festlegung Park gewidmeter Bereich des Naturdenkmales „Drei Linden“.



Naturdenkmal nach § 25.1 TNSG - drei Sommerlinden

Festlegung ND-1: Die Linden wurden gem. Bescheid der BH Schwaz vom 3.6.1938 zum Naturdenkmal erklärt. Laut Stellungnahmen der Abteilung Umwelt der BH Schwaz (Benjamin Hotter, MLS) vom 21.11.2019 dürfen die Bäume in keiner Weise beschädigt werden. Ein genügender Abstand ist einzuhalten.

[siehe auch Baumgutachten]

Das Lindenkreuz (1973 neu aufgestellt) wird im Tiroler Kunstkataster unter der Inventarnummer 14785 geführt, es steht nicht unter Denkmalschutz.

Vom Bundesdenkmalamt (MMag. Christine Neumann vom 21.11.2019) liegt eine Stellungnahme vor. Darin wird auf die kulturhistorische Bedeutung des Platzes verwiesen (z. B. Versammlungsort der Zillertaler Auswanderer Anfang des 19. Jh.). Laut Bundesdenkmalamt ist die Wirkmächtigkeit des Ortes von einer ausreichend freien Umgebung abhängig.



Inschrift am Altar „3 Linden“

Gefahrenzone Wasserbau:

Das Planungsgebiet liegt laut Baubezirksamt Innsbruck Abt. Wasserwirtschaft (Ing. Thomas Kraiser) teilweise in der gelben Gefahrenzone Hochwasser. Laut einer Vorstudie zum Hochwasserschutz im hinteren Zillertal, liegt die Fläche jedoch nicht im optimierten Retentionsbereich. Eine Bebauung des Areales ist gem. Ing. Kraiser unter Einhaltung von Auflagen (OK FB EG min. 592,20 müA) jedenfalls möglich.

Beurteilung:

Im Ortsgebiet von Schwendau gibt es mehrere Siedlungsschwerpunkte, die entlang der Landesstraße L299 bzw. deren Verlängerung bis zur südlichen Gemeindegrenze aufgefädelt sind.

Die derzeitige dezentrale Kinderbetreuungslösung hat zum einen den Vorteil, dass mehr Kinder zu Fuß zum Kindergarten gebracht werden können, zum anderen verursachen die zwei getrennten Gruppen einen deutlich höheren Verwaltungsaufwand, da Synergien (Bewegungsraum, Küche, Personal, Außenbereiche, etc...) nicht genutzt werden können.

Weiters kann der Vorteil der dezentralen Lage auch schnell zum Nachteil werden, wenn die Kinderzahlen im Gemeindegebiet schwanken und Kinder z.B. aus dem „Norden“ in den „Süden“ verfrachtet werden müssen.

Der angedachte Bereich für die Neuerrichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung liegt direkt im Anschluss an den Ortsteil „Linden“. Der Ortsteil ist von Einfamilienhäusern und kleineren Beherbergungsbetrieben geprägt. In nächster Nähe befindet sich ein Nahversorger.

Der Standort würde von Süden her kommend das Einfahrtsportal nach Schwendau darstellen. Zusammen mit den Linden und den dahinterliegenden Gebäuden sollte der dörfliche Charakter jedenfalls erhalten bleiben.

Der untersuchte Standort reicht vor die vorhandene Siedlungsgrenze des Ortsteiles „Drei Linden“. In Zusammenschau mit den begrenzenden Straßen und der östlich gelegenen geplanten Retentionsfläche würde die Maßnahme jedoch keinen neuen Siedlungskörper begründen.

Die Lage am alten, bereits im franziszeischen Kataster (ca. 1855 – 1861) abgebildeten, Straßenkreuz bei den Linden stellt aus Sicht der motorisierten und fußläufigen Erreichbarkeit einen unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur guten Standort dar. Außerdem ist das Naherholungsgebiet am Ziller sowie weitere Zentrumsfunktionen wie Sportplatz, Schwimmbad und Schulen einfach und fußläufig erreichbar. Der Kindergartenbus ist zudem bei einem Standort wesentlich besser und effizienter organisierbar.

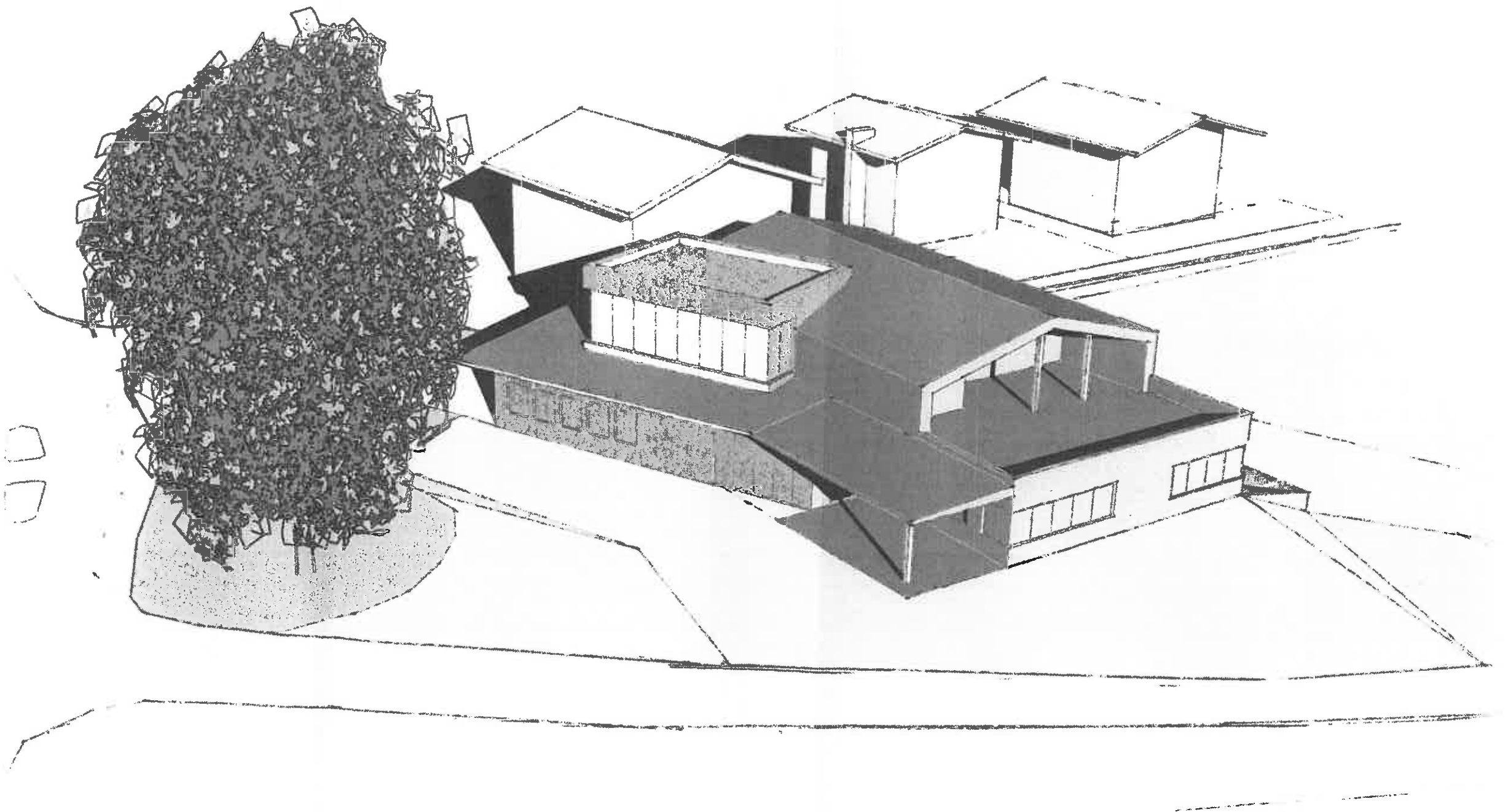
In Hinblick auf die Besonderheit des Ortes wird die Errichtung eines allfälligen Kindergartens von der konkreten Planung abhängig zu machen sein. Das Bundesdenkmalamt sollte beratend in die Planungen einbezogen werden.

Die Fläche zwischen dem Naturdenkmal und dem ersten Haus eignet sich aufgrund des schmalen Zuschnittes nicht unbedingt für eine Bebauung, zumal zu den Linden ein deutlicher Abstand eingehalten werden sollte. Hier könnten Parkplätze bzw. der Spielplatz untergebracht werden. Dies wäre in der Flächenwidmung und dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Schlussendlich werden eine allfällige Widmungsänderung und anschließende Bebauung vom öffentlichen Interesse abhängig zu machen sein. Der Standort eignet sich aus verkehrsmäßiger Sicht gut für eine Kinderbetreuungseinrichtung. Auch der Verwendungszweck „Kinderbetreuungseinrichtung“ ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung aber auch zum Naturraum an dieser Stelle als geeignet anzusehen. Das Aufbrechen der Siedlungsgrenze und die Nähe zum Naturdenkmal ist mit dem öffentlichen Interesse der Notwendigkeit der Schaffung einer der Zeit entsprechenden Kinderbetreuungseinrichtung, auch in Hinblick mit den sonstigen Möglichkeiten der Gemeinde Schwendau, abzuwägen.

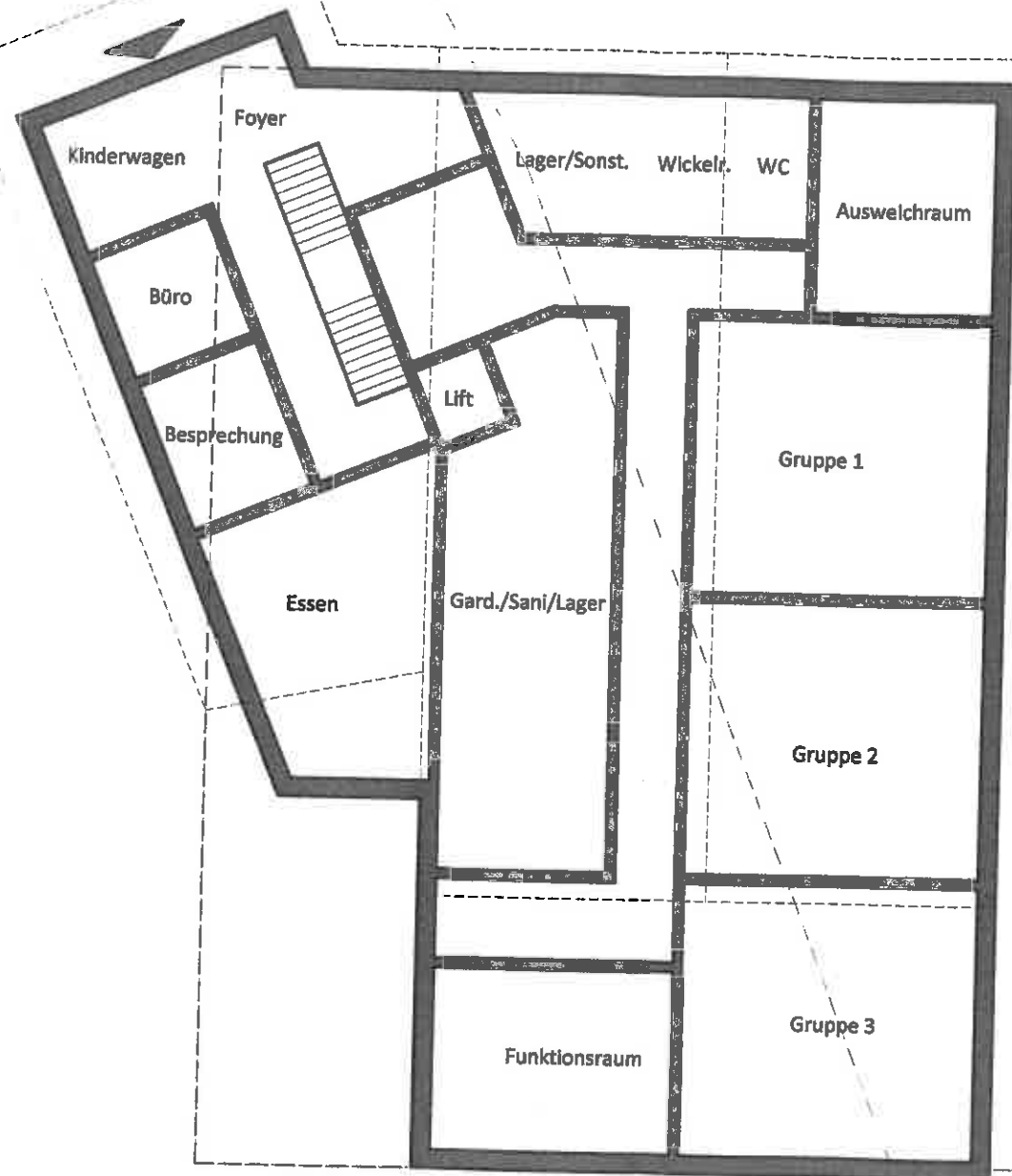
Mayrhofen, am 15.2.2020



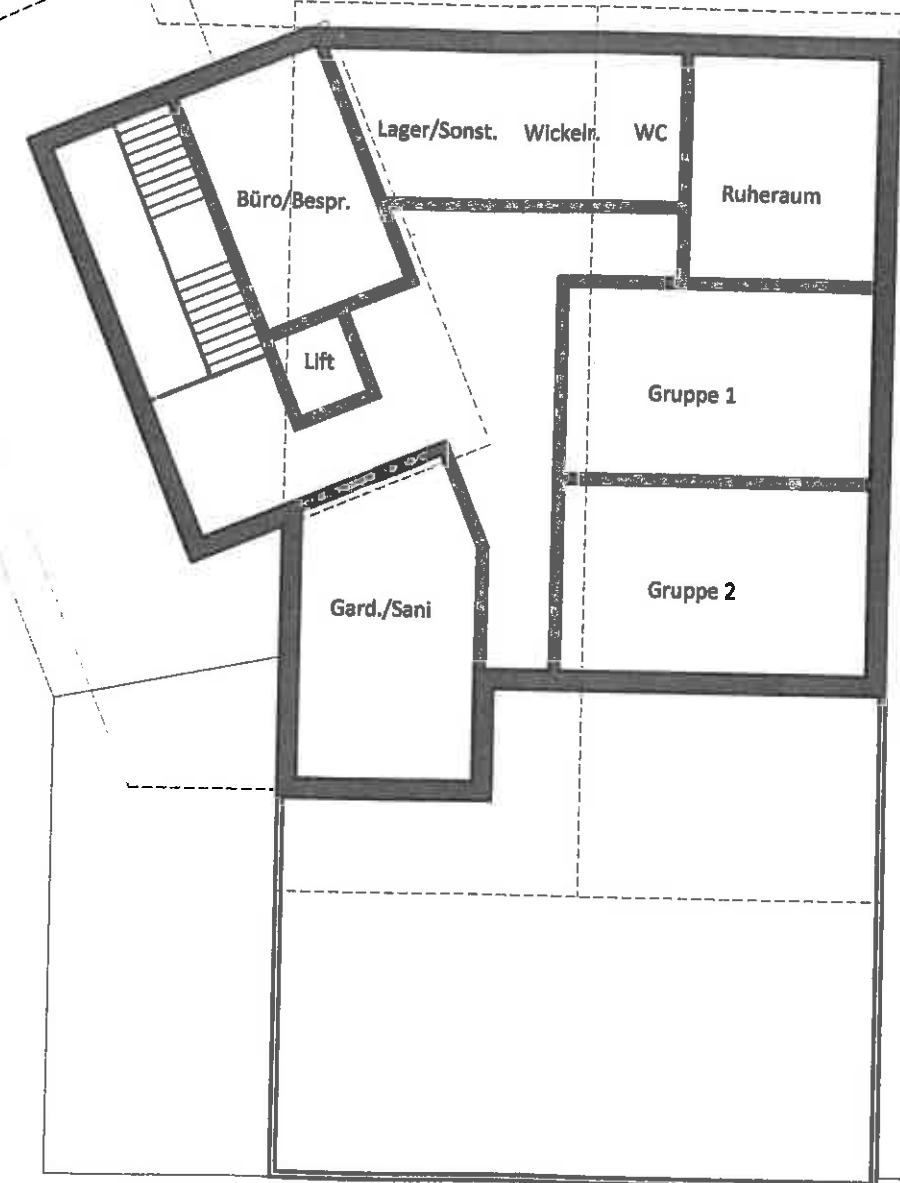


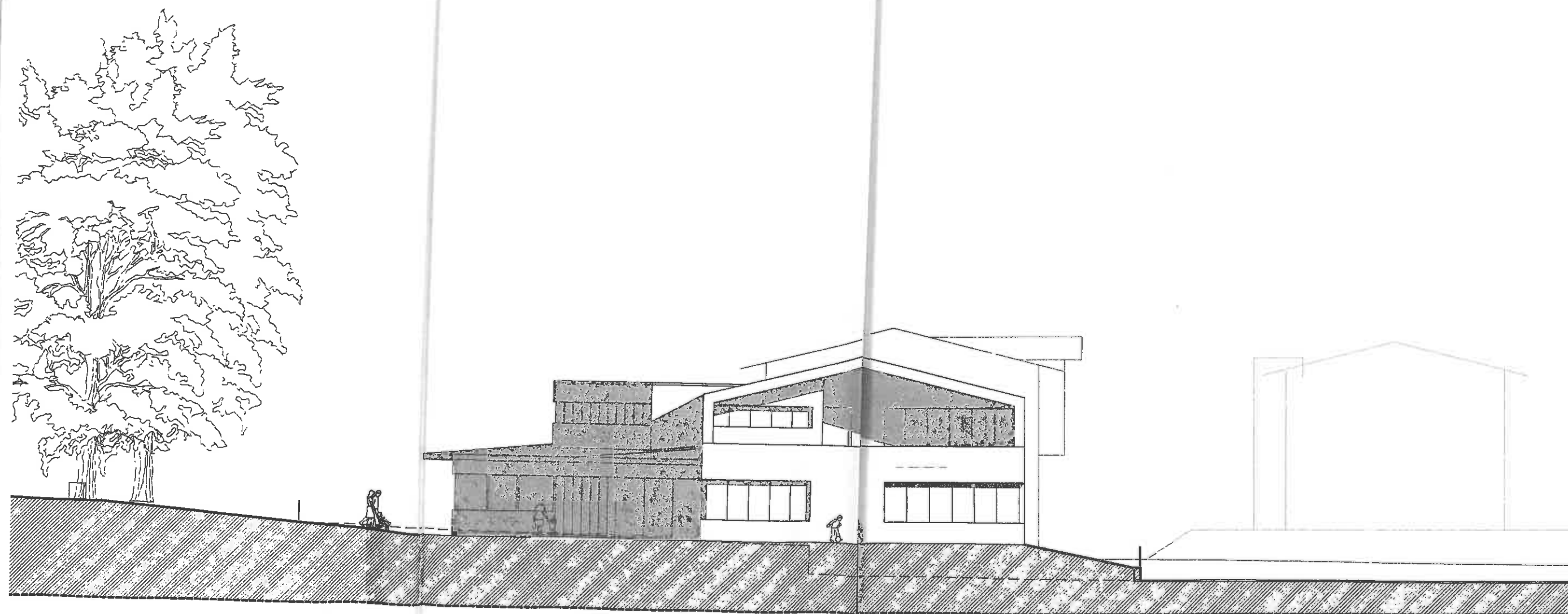
Konzeptentwurf - Kindergarten / Kinderkr
Schwendau - Drei Linden

Erdgeschoss



Obergeschoss





Ansicht Süd

