

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Prioritäten bei der Sanierung von städtischen Kindertageseinrichtungen**
Bezug: Vorlage 134/2013; Vorlage 134a/2013; Vorlage 416/2013
Anlagen: 2 Anlage 1: Priorisierung der Hochbaumaßnahmen bei Kindertageseinrichtungen
Anlage 2: Bauliche Bewertung laut Gebäudeanalyse 2013

Beschlussantrag:

1. Der Priorisierung zur Sanierung/zum Neubau von Kindertageseinrichtungen nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Ab dem Jahr 2014 wird der Umbau des Kinderhauses Feuerhägle durchgeführt.
3. Für den Neubau des Kinderhauses Sophie-Haug werden ab dem Jahr 2015 die planerischen Voraussetzungen geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen	HHStelle	2014	2015
Investitionskosten Kinderhaus Feuerhägle:	2.4642.9420.000	Ca. 814.000 €	
Planungsmittel Kinderhaus Sophie-Haug	2.4642.9420.000		100.000 €

Ziel:

Entscheidung über die Verwendung der im Jahr 2014 veranschlagten Mittel für die Sanierung von Kindertageseinrichtungen in Höhe von 1 Mio. Euro und über die Prioritätenliste der in diesem Bereich anstehenden Hochbaumaßnahmen.

Begründung:

1. Anlass

Im April 2013 fasste der Gemeinderat mit Vorlage 134a/2013 den Beschluss, zunächst die Neubauten für die Kinderhäuser Hagelloch und Lindenbrunnen zu realisieren. Über die Maßnahmen für die Kinderhäuser Feuerhäggle und Sofie-Haug sollte im Zusammenhang mit der Gebäudeanalyse und in Kooperation mit dem Gesamtelternbeirat entschieden werden

2. Sachstand

2.1. Investitionen in Kinderhäuser

In den letzten Jahren wurde umfangreiche Investitionen in den Ausbau der Kinderbetreuung unternommen. Neben zahlreichen Neubauten wie in Hirschau, in der Weststadt, im Mühlenviertel oder am Alexanderpark wurden, teilweise finanziert im Investitionsprogramm, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden vorgenommen. Derzeit in Bau sind der Neubau des Kinderhauses Am Lindenbrunnen, die Erweiterung des Alten Schulhauses in Hirschau, der Neubau des Kinderhauses in der Alten Weberei und der Umbau des alten Schulhauses Lustnau zum Kinderhaus.

2.2. Geplante weitere Maßnahmen

Der Neubau des Kinderhauses Hagelloch wurde beschlossen und wird in den Jahren 2014/15 durchgeführt. Die Erweiterung der Kinderhäuser Weilheim und Bebenhausen sind im Haushalt 2014 finanziert und sollen ebenfalls 2014/15 realisiert werden.

2.3. Gebäudeanalyse

Die Gebäudeanalyse liegt der Verwaltung zwischenzeitlich vor. Zur Information des Gemeinderats legt die Verwaltung mit Anlage 2 eine Liste vor, in der ergänzend die bauliche Bewertung aller Kindertageseinrichtungen enthalten ist, die keine hervorstechenden Defizite in der Bedarfserfüllung und Funktion haben und somit nicht in die Priorisierung der Anlage 1 aufgenommen sind. Die Gebäudeanalyse 2013 wird im Planungsausschuss im Februar 2014 vorgestellt.

2.4. Prioritätensetzung

Die Verwaltung hat für sechs Einrichtungen Priorisierungen vorgenommen. Es handelt sich um die Einrichtungen, bei denen die Verwaltung aus Gründen der Bedarfsabdeckung, der funktionellen Einschränkungen und der baulichen Bewertung den dringendsten Handlungsbedarf sieht. In die Bewertung floss darüber hinaus die Realisierbarkeit der Maßnahme ein. Daraus ergaben sich folgende Kriterien:

- **Dringlichkeit der Bedarfsabdeckung**
hier wird die Maßnahme nach dem Handlungsbedarf aus der Bedarfsplanung bewertet
- **Funktionale Bewertung des Angebots**
Bewertung der funktionalen Einschränkungen im jetzigen und zukünftigen Nutzungskonzept
- **Baulicher Zustand**
Bewertung nach Gebäudeanalyse

- **Realisierbarkeit**

Einschätzung der Planungsreife

Für jedes Kriterium wurde eine Skala von 0-3 Punkten angelegt. Die Bewertung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2.5. Beteiligungen

Die Liste wurde mit dem Vorstand des Gesamtelternbeirats der Kindertageseinrichtungen und den Elternvertretungen der in der Liste aufgeführten Kinderhäuser abgestimmt.

2.6. Die Maßnahmen im Einzelnen

2.6.1. 9 Punkte: Kinderhaus Feuerhäggle

Das Kinderhaus Feuerhäggle liegt mit einer Gesamtpunktzahl von neun Punkten auf dem ersten Rang der Priorisierungsliste. Maßgeblich für diese Rangfolge sind die erheblichen funktionellen Mängel und der Planungsstand, der eine schnelle Realisierbarkeit der Maßnahme ermöglicht.

Mit dem durchgängig ganztägigen Angebot kann der Bedarf an Ganztagesplätzen Ü3 im Planungsgebiet Derendingen voraussichtlich abgedeckt werden.

Der Umbau und Erweiterung des Kinderhauses Feuerhäggle soll ab dem Jahr 2014 durchgeführt werden.

2.6.2. 7 Punkte: Kinderhaus Sophie-Haug, Kinderhaus Gartenstraße, Kinderhaus WHO

Alle drei Kinderhäuser haben nach der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von 7 erhalten. Die Reihung in die Prioritäten 2, 3, 4 fand nach folgenden Gesichtspunkten statt:

- der lange Planungsprozess beim Kinderhaus Sofie-Haug verbunden mit den erheblichen funktionellen Einschränkungen führte zu Rangplatz 2.
- der schlechte bauliche Zustand in Verbindung mit einem ungedeckten Bedarf an Krippenplätzen in der Innenstadt führte zu Rangplatz 3 für das Kinderhaus Gartenstraße. Eine erste Einschätzung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem durch Altlasten eingeschränkt nutzbaren Grundstück hat ein positives Ergebnis erbracht. Allerdings ist noch genau zu prüfen, wie der Bedarf im Zusammenhang mit den benachbarten Planungsgebieten, der im Bau befindlichen „Kita am Neckarbogen“ (Sidlergelände) und den Einrichtungen in Lustnau, genau bewertet werden muss. Die Dringlichkeit der Bedarfsabdeckung wurde deshalb nur mit 1 bewertet.
- Kinderhaus Sofie Haug
Bereits seit 2009 bestehen Überlegungen, das Kinderhaus Sofie-Haug entweder zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Wie aus der Gesamtbewertung der Gebäudeanalyse ersichtlich ist, ist die Einrichtung in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Gleichzeitig weist das Gebäude erhebliche funktionale Mängel auf, die den Betrieb der Einrichtung deutlich erschweren. Bereits in Vorlage 134/2013 hatte das Kinderhaus eine hohe Priorität.

Zunächst war die Entscheidung zu treffen, ob das Gebäude saniert oder ein Neubau oberhalb des jetzigen Grundstücks erstellt werden soll. Aus Gründen der Barrierefreiheit und der insgesamt schlechten Bausubstanz hat sich die Verwaltung für einen Neubau entschieden. Dies entspricht auch dem Votum der Elternvertretung. Der Neubau ist nicht

ohne Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Die Verwaltung schlägt vor, den Planungsprozess in folgenden Schritten voranzutreiben:

2014: Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan

2015: Durchführung eines Architekturwettbewerbs

2016/ 2017: Realisierung der Baumaßnahme

- **Kinderhaus Gartenstraße**
Das bislang 2-gruppige Kinderhaus ist dem Planungsbereich Innenstadt zugeordnet. Die bauliche Substanz ist schlecht, 4.4, zudem besteht ein Defizit an zwei Krippengruppen sowie der Bedarf, VÖ-Plätze in Ganztagsplätze umzuwandeln. Eine Erweiterung des Gebäudes einschließlich der Herstellung der Barrierefreiheit scheint möglich zu sein, muss jedoch bezüglich der baurechtlichen Fragen, des Untergrundes und der sonstigen technischen Voraussetzungen noch genauer überprüft werden.
Wie oben beschrieben will die Verwaltung auch die Auswirkung der beiden im Bau befindlichen Kinderhäuser in Lustnau (Fertigstellung im ersten Halbjahr 2014) und auf dem Sidlergelände (geplante Fertigstellung Ende 2014) abwarten, bevor weitere Gruppen geschaffen werden. Eine Sanierung mit Herstellung eines Schlafrums für die ganztägige Betreuung ist auf jeden Fall zu planen.
- **Kinderhaus Waldhäuser-Ost**
Das Flachdachgebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Es bestehen erhebliche funktionelle Mängel, die den Betrieb als viergruppige Einrichtung erschweren. Durch die Umwandlung einer Teilzeitrippengruppe in eine Ganztagesgruppe sollte der Bedarf an Ganztagskrippeplätzen im Planungsgebiet abgedeckt werden.

2.6.3. 5 Punkte: Kinderhaus Saibenstraße und Kinderhaus Österberg

Bei der Punktegleichheit dieser Kinderhäuser waren für die Rangfolge die zunehmend geringer werdende Auslastung des Kinderhauses Saibenstraße und der zufriedenstellende bauliche Zustand des Kinderhauses Österberg maßgeblich.

1. Kinderhaus Saibenstraße

Das Kinderhaus weist erhebliche bauliche Mängel auf. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass ein zusätzlicher Schlafrum hergestellt wird, um auch Kinder ab einem Jahr aufnehmen zu können. In der Zwischenzeit wird die Verwaltung prüfen, ob die Auslastung der Einrichtung durch die Aufnahme von zweijährigen Kindern verbessert werden kann.

2. Kinderhaus Österberg

Obwohl in der Innenstadt ein Bedarf an Krippenplätzen besteht, wurde hier die Dringlichkeit zur Bedarfsabdeckung mit 0 bewertet, weil das Gebiet Österberg wegen der Hanglage zur allgemeinen Bedarfsabdeckung nicht geeignet ist. Der bauliche Zustand des Hauses ist insgesamt zufriedenstellend, es bietet für Kinder eine attraktive räumliche und außenräumliche Situation. Allerdings ist die Funktionalität durch die auf Wohnbedürfnisse ausgerichtete innere Struktur stark eingeschränkt. Die Behebung dieser Mängel wäre nur durch massive Eingriffe in die sehr wertige Bausubstanz und nur teilweise möglich und wird deshalb nicht weiter verfolgt. Zu prüfen bleibt die Alternative der Aufgabe des Gebäudes nach Neubau.

2.7. Nicht berücksichtigte Einrichtungen

Nicht berücksichtigt ist das Kinderhaus Winkelwiese, obwohl die Gebäudeanalyse einen Wert von 5 ausweist. Das Kinderhaus muss zusammen mit dem auf gleichem Grundstück befindlichen und in Teilen im gleichen Baukörper befindlichen Schulgebäude neu errichtet werden. Die Grundschule Winkelwiese hat in der Schulentwicklungsplanung, die dem Gemeinderat in der nächsten Sitzungsrunde vorgelegt wird, unter den noch nicht im Finanzplan berücksichtigten Schulen, oberste Priorität.

Nicht berücksichtigt sind auch die Einrichtungen freigemeinnütziger Träger. Für einige von ihnen, die von der GWG verwaltet werden, ist Entscheidungsbedarf gegeben, etwa für die Einrichtungen Martinskindergarten, Kinderhaus Waldhörnle, Kita Wilhelmstraße 97 (Studentenwerk) und Neckarhalde (katholische Kirche). Die Verwaltung wird mit der GWG vereinbaren, dass die festgestellten baulich-funktionalen Defizite im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten beseitigt werden.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Kindertageseinrichtungen in der Reihenfolge der Liste zu sanieren, bzw. entsprechende Neubaumaßnahmen durchzuführen:

- Im Jahr 2014 wird das Kinderhaus Feuerhägle umgebaut und erweitert. Der derzeit angemietete Container (Bewegungsraum) soll abgebaut werden. Die innere Struktur des Gebäudes wird an die veränderten Bedarfe insbesondere durch die Verbesserung der Küchensituation und der Differenzierung von Räumen angepasst.
- Für den Neubau des Kinderhauses Sofie-Haug wird 2015 eine Mehrfachbeauftragung/ein Wettbewerb unter Einbeziehung der städtebaulichen Entwicklung/Wohnbauentwicklung auf dem Gelände durchgeführt. Ein Bebauungsplan wird auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aufgestellt. In 2016 können Planungsbeschluss für den Kindergarten und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst werden. Die bauliche Umsetzung ist in den Jahren 2016 bis 2018 vorgesehen.
- Anschließend werden die Planungen für die Sanierung bzw. Erweiterung der Kinderhäuser Gartenstraße und Waldhäuser-Ost konkretisiert. Über die Rangfolge wird erneut entschieden, wenn die Auswirkungen der neugeschaffenen Kinderhäuser auf den Bedarf besser eingeschätzt werden können. Grundsätzlich strebt die Verwaltung an, die Einrichtungen gemäß der vorgeschlagenen Priorisierung kontinuierlich in Stand zu setzen, nachdem der Ausbau der Plätze weitgehend abgeschlossen ist..

Sind diese Vorschläge einschließlich des Neubaus Winkelwiese umgesetzt, ist ein Zustand erreicht, in dem die überwiegende Mehrzahl der städtischen Kindertageseinrichtungen einen befriedigenden Zustand aufweist.

4. **Lösungsvarianten**

Die Bewertung kann nach anderen Kriterien erfolgen und die Gewichtung kann anders vorgenommen werden.

5. **Finanzielle Auswirkung**

2014:

Die Kosten von Umbau und Erweiterung des Kinderhauses Feuerhäggle belaufen sich nach derzeitigem Planungsstand auf ca. 814.000 Euro .Im Haushalt 2014 unter der HHSt 2.4642.9420.000 mit 1.0 Mio. Euro für „Große Baumaßnahmen“ etatisiert.

2015:

Die Verwaltung rechnet für den Neubau des dreigruppigen Kinderhauses Sofie Haug derzeit auf Grundlage einer noch unpräzisen Datengrundlage mit Baukosten in Höhe von ca. 1,9 Mio. Euro. Die Grundstückseinnahmen für die Wohnbauentwicklung werden auf 700 T Euro bis 1,0 Mio. Euro geschätzt.

In der mittelfristigen Finanzplanung sind 1,0 Mio. Euro wiederum für „Große Baumaßnahmen“ vorgesehen. Rein rechnerisch sind somit für eine Durchführung der Baumaßnahme in 2016 ausreichend Finanzmittel verfügbar und die Maßnahme ist finanzplanungsneutral. Auf Basis einer genaueren Vorplanung werden die spezifizierten Netto-Haushaltsansätze in die Haushaltsberatungen 2015 eingebracht. Für 2015 wird mit einem Mittelabfluss (Planungsmittel) in Höhe von 100.000 Euro gerechnet.

6. **Anlagen**

Anlage 1: Prioritätenliste zur Durchführung von Hochbaumaßnahmen in städtischen Kindertageseinrichtungen.

Anlage 2: Liste der städtischen Kindertageseinrichtungen mit baulicher Bewertung