

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Zur Kenntnis im: **Sozialausschuss, Ortsbeirat Derendingen**

---

**Betreff: Baubeschluss Kinderhaus Mühlenviertel**

Bezug: 142/07

Anlagen: 3 Bezeichnung:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf

Anlage 3: Gesamtkostenberechnung

---

#### Beschlussantrag:

1. Die Stadt erwirbt gemeinsam mit der Bruderhaus Diakonie Reutlingen und dem Diakonischen Institut Dornstadt das ehemalige Maschinenmagazin im Mühlenviertel mit einer Grundstücksfläche von ca. 1530 qm zu einem Preis von 400.000,- €.
2. Das EG des Maschinenmagazins wird entsprechend der vorliegenden Planung zu einem dreigruppigen Kinderhaus ausgebaut.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr: 2009 - 10	Folgej.:
Investitionskosten:	€	1,301 Mio. €	
bei HHStelle veranschlagt:		2.4642.9450.000-1150	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab: 2010	Abhängig von Betreiberentscheidung

#### Ziel:

Umsetzung der Bedarfsplanung für Kleinkinder; Stärkung der sozialen Infrastruktur im Mühlenviertel.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Das Gremium hat mit der Vorlage 142/07 die Verwaltung beauftragt, die Planung für ein dreigruppiges Kinderhaus im Mühlenviertel vorzunehmen, für das Maschinenmagazin ein geeignetes Nutzungskonzept zu entwickeln und mit der GWG Verhandlungen über Bau und Vermietung des Kinderhauses aufzunehmen. Um das Projekt förderrechtlich zu optimieren, wurde bereits mit dem Haushalt 2008 entschieden, das Kinderhaus doch in städtischer Regie zu erstellen; im Vermögenshaushalt wurden entsprechende Mittel bereitgestellt.

Aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung wurde im Frühsommer 08 für das Gebäude eine architektonische Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die einen Nutzungsmix aus Kinderhaus (Bauherr Stadt), Wohnungen (Bauherr GWG) und Büroflächen (Bauherr Ingenieure Schneck – Schaal – Braun) vorsah. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung konnte aufgrund seiner Abweichungen vom B-Plan nicht direkt umgesetzt werden und war zudem bei den benachbarten Baugruppen am Magazinplatz heftig umstritten. In der Folge – allerdings nicht hierdurch direkt begründet - entschieden sich sowohl die GWG als auch das Ingenieurbüro gegen eine weitere Beteiligung an dem Projekt.

Daraufhin hat die WIT – als Eigentümerin des Gebäudes - unter Beibehaltung des Kinderhauses eine neue Nutzung für das Gebäude zusammengestellt. Der Aufsichtsrat der WIT hat diesem Nutzungsmix und dem Verkauf des Gebäudes am 7.10.08 und 9.12.08 zugestimmt.

Das Gesamtkonzept hat sich daher im Verlauf des Planungsprozesses deutlich verändert; am Grundkonzept des Kinderhauses wurde jedoch festgehalten.

### 2. Sachstand

#### Nutzungskonzept des Gebäudes

Das Nutzungskonzept für das Gebäude besteht aus drei Teilen: im EG das dreigruppige Kinderhaus der Stadt Tübingen, im 1. OG die Altenpflegeschule des Diakonischen Instituts Dornstadt (bisher im Haus am Österberg untergebracht) und im DG sechs 1-Zimmer-Wohnungen, die von der Bruderhaus Diakonie Reutlingen gebaut werden und überwiegend Menschen mit Behinderung zur Verfügung stehen sollen, die ambulant betreut werden (siehe Entwurf / Anlage 2).

Nachdem kein Anbau an das Maschinenmagazin mehr vorgesehen ist, basiert der Entwurf, auf dem Erhalt des Maschinenmagazins mit seinem ursprünglichen Erscheinungsbild. Das innere Holztragwerk und das Backsteinmauerwerk werden saniert. Auf eine Außendämmung wird aus Gründen der Prägnanz und Identität des Gebäudes verzichtet. Mit einer Innendämmung lassen sich nach ersten Berechnungen die gesetzlichen Vorgaben erreichen; über die energetischen Details wird die Verwaltung berichten, sobald das Konzept vorliegt. Auf diese Weise erhält das Gebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung. Durch die Kombination Kinderhaus – Schule/Gewerbe – Wohnen entsteht ein breiter Nutzungsmix. Sowohl die Cafeteria der Altenpflegeschule als auch der zentrale Spielbereich des Kinderhauses sollen – soweit wie möglich – für Nutzungen aus dem Quartier wie Versammlungen oder kulturelle Veranstaltungen offen stehen.

Die drei Bauherren schliessen sich in einer Baugemeinschaft zusammen und kaufen das Gebäude gemeinsam von der WIT zu einem Preis von 400.000,- €, der sich prozentual entsprechend der Nutzflächen aufgliedert: Kinderhaus 41%, Altenpflegeschule 35%, Wohnungen 24%. Das Grundstück wird gegenüber dem bisherigen Planungsstand verkleinert, da das Anbaufenster entfällt. Der öffentliche Magazinplatz geht bis direkt an das Maschinenmagazin

heran (siehe Lageplan Anlage 1). Damit reduziert sich das Grundstück auf ca. 1530 m<sup>2</sup>, der Grundstückspreis beträgt ca. 260 €/m<sup>2</sup>.

Entwurf und Bauantrag wurden vom Büro Mühlich, Fink und Partner (Ulm), den Siegern der Mehrfachbeauftragung, erstellt. Aufgrund der Entfernung zu Tübingen und der Reduzierung des Auftragsumfanges sind für das Büro jedoch die Leistungsphasen 5 – 9 nicht wirtschaftlich realisierbar. Daher wurden für die Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauleitung drei geeignete Büros angefragt. In einem Auswahlprozess, an dem alle drei Bauherren sowie die WIT beteiligt waren, fiel die Entscheidung für die weitere Planung auf das Tübinger Büro Haefele.

Der Bauantrag wurde Ende 2008 eingereicht, so dass mit dem Bau voraussichtlich im Mai/Juni 09 begonnen werden kann und eine Fertigstellung bis Sommer 2010 möglich ist.

#### Konzept des Kinderhauses

Das Kinderhaus der Stadt Tübingen besteht aus einer Kindergartengruppe und zwei Kleinkindgruppen. Die drei Gruppen sind um einen gemeinsamen Eingangs- und Bewegungsbereich herum angeordnet, ein Teil des EG ist zweigeschossig. Im unteren Bereich befinden sich die Sozial- und Nebenräume, im oberen Bereich die Kindergartengruppe. Bei hälftiger Anrechnung der Verkehrsflächen entstehen ca. 545 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Kinderhaus. Damit wird das vorgegebene Raumprogramm gut erfüllt, alle erforderlichen Räume sind in dem Entwurf untergebracht.

Als Außenspielfläche steht dem Kinderhaus nahezu das gesamte unbebaute Grundstück zur Verfügung, da die anderen Nutzungen nur einen geringen Bedarf an Außenflächen haben. Darüber hinaus ist eine Nutzung des öffentlichen Magazinplatzes durch die Kindergruppen beabsichtigt und wünschenswert.

Der Betreiber des Kinderhauses steht aktuell noch nicht fest, die Frage soll bis Frühjahr 2009 dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden. Sowohl der evangelische Gesamtkirchenbezirk als auch der freie Träger Kokon e.V. interessieren sich für den Betrieb und verhandeln derzeit mit Verwaltung über die Bedingungen. Da die finanziellen Auswirkungen von der Betreiberentscheidung abhängen, wird in dieser Vorlage bei den Investitionskosten von einem Betrieb durch die Stadt ausgegangen; die Betriebskosten werden im Zusammenhang mit der Betreiberentscheidung dargestellt.

Ein zügiger Umbau des Maschinenmagazins ist erforderlich, um den öffentlichen Raum im Mühlenviertel fertigzustellen, der Altenpflegeschule einen neuen Standort zu bieten und um baldmöglichst Kinderbetreuungsplätze im Mühlenviertel anzubieten. Daher kann aus Sicht der Verwaltung mit dem Baubeschluss nicht auf die Entscheidung über den Betreiber gewartet werden. Falls sich der Gemeinderat für einen externen Betreiber entscheiden sollte und dieser das Kinderhaus in sein Eigentum übernimmt, würde die Stadt die Fläche zunächst fertigbauen und in hergestellten Zustand an den Betreiber verkaufen.

#### Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenschätzung des beauftragten Büros Mühlich, Fink und Partner inkl. Grundstücks- und Nebenkosten von November 08 ergibt 1.301.000,- €, die aktuelle Kostenberechnung dieses Büros schließt mit einer Gesamtsumme von 1.319.000,- € (siehe Anlage 3). Die Verwaltung geht davon aus, dass das Projekt im Rahmen des bisherigen Investitionsansätzen von 1,3 Mio. € realisiert werden kann. Im Haushalt sind darüber hinaus Ausstattungsmittel in Höhe von 150.000,- € vorhanden, die vor allem für die Möblierung, die Herstellung der Frei-

fläche und die Erstausrüstung mit Spielzeug benötigt werden.

Auf der Einnahmeseite ergeben sich zwei Positionen: Zum Einen geht die Verwaltung davon aus, dass für die 20 Plätze in den beiden Krippengruppen im Rahmen des Investitionsprogramms Kleinkindbetreuung Fördermittel in Höhe von 240.000,- € bewilligt werden. Mit einer entsprechenden Förderzusage wird für Frühjahr 09 gerechnet.

Darüber hinaus wird die WIT mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag vereinbaren, in dem eine Beteiligung des Entwicklers an der erforderlichen Infrastruktur für das Mühlenviertel geregelt wird. Neben einer Summe von 292.750,- € für die Unterführung Jurastraße beteiligt sich die WIT am Kinderhaus mit einem Drittel der anfallenden Gesamtkosten, die ungefähr den Kosten der Kindergartengruppe entsprechen; die Summe wird vertraglich auf 434.000,- € pauschaliert.

Die entsprechenden Ansätze sind im städtischen Haushalt und im Wirtschaftsplan der WIT vorgesehen; sollte sich durch den Verkauf des Kinderhauses an einen externen Betreiber eine Einnahme ergeben, würde sich die finanzielle Gesamtschau verbessern.

3. Lösungsvarianten  
Aus Sicht der Verwaltung existieren keine Lösungsvarianten.
4. Vorschlag der Verwaltung  
Die Verwaltung schlägt vor, den beiden Beschlussanträgen zuzustimmen.
5. Finanzielle Auswirkungen  
Wie dargestellt
6. Anlagen  
Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: Entwurf  
Anlage 3: Gesamtkostenberechnung