

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 365001.1402 - 83/

Vorlage 56/2026
Datum 26.02.2026

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Erweiterung und Sanierung Kinderhaus Bühl; Baubeschluss**

Bezug: 01/2023, 56/2024, 1004/1/2024

Anlagen: 1 - Lageplan
2 - Grundrisse, Ansichten und Freianlage

Beschlussantrag:

1. Der vorgelegten Entwurfsplanung der Erweiterung und Sanierung des Kinderhauses Bühl einschl. Kostenberechnung vom Januar 2026 mit einem Gesamtaufwand von 4.680.500 Euro wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Planungen zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben (Baubeschluss).
3. Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2026 durch das RP.

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2026	VE 2026	Plan 2027	Plan 2028	Gesamtkosten
7.365001.1402.01 KH Bühl, Erweiterung			EUR				
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	1.856.000	0	1.917.000	810.000	4.583.000
6	Summe Einzahlungen	0	1.856.000	0	1.917.000	810.000	4.583.000
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-232.312	-1.691.000	-1.500.000	-1.917.000	-810.000	-4.650.312
13	Summe Auszahlungen	-232.312	-1.691.000	-1.500.000	-1.917.000	-810.000	-4.650.312
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-232.312	165.000	-1.500.000	0	0	-67.312
15	Aktivierete Eigenleistungen	-61.000	-47.000	0	-63.000	-39.000	210.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-293.312	-1.738.000	-1.500.000	-1.980.000	-849.000	-4.860.312

Die Kostenberechnung des Büros Haefele auf Basis der vorgelegten Entwurfsplanung vom Januar 2026 kommt für die Erweiterung und Sanierung des Kinderhauses Bühl zu folgendem Ergebnis:

KG 100 Grundstück (Erwerb Anteil Kirche)	127.000 Euro
KG 200 Herrichten/Erschließung	25.000 Euro
KG 300 Baukonstruktion	2.101.200 Euro
KG 400 Haustechnik	1.072.700 Euro
KG 500 Außenanlagen	311.600 Euro
KG 600 Ausstattung	120.000 Euro
KG 700 Nebenkosten	923.000 Euro
Gesamtkosten Sanierung	4.680.500 Euro

Insgesamt sind im Haushaltsplan 2026 bisher 4.650.312 Euro als Gesamtaufwand auf dem PSP-Element 7.365001.1402.01 „Kinderhaus Bühl, Erweiterung“ dargestellt. Auf Grund der lediglich geringfügigen Abweichung von der Finanzierung wird vorgeschlagen, keine Anpassungen im Haushalt vorzunehmen, sondern die Ausschreibungsergebnisse abzuwarten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit der Vorlage 56/2024 wurde Anfang 2024 der Planungsbeschluss für die Erweiterung und Sanierung des Kinderhauses Bühl gefasst und das VgV-Verfahren für die Planungsleistungen angestoßen. Die Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen erfolgte darauf hin im September 2024. Für dieses Projekt liegt nun die mit der Fachabteilung Kindertagesbetreuung abgestimmte Entwurfsplanung einschl. Baubeschreibung und Kostenberechnung vor. Für die konkrete bauliche Umsetzung ist jetzt der Baubeschluss zu fassen.

2. Sachstand

2.1. Dachsanierung des Bestandes statt Aufstockung

Auf Grund von Machbarkeitsstudien zum Planungsbeschluss (s. Vorlage 56/2024) wurde davon ausgegangen, dass eine Aufstockung des Bestandes eine sinnvolle Lösung darstellt, u.a. um den 2- geschossigen Erweiterungsbau flächenmäßig zu reduzieren.

Die Aufstockung wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung detaillierter untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die dafür notwendigen Eingriffe in den Bestand so stark werden, dass auch die Erdgeschoßräume mit zusätzlichem Aufwand weitgehend neu hergestellt werden müssten. Zudem ergab die gegenüber dem EG geringere Fläche der Aufstockung nicht die gestalterisch angestrebte optimierte Gebäudeform.

Deshalb wurde alternativ eine Variante aus einem entsprechend größeren Erweiterungsbau i.V. mit der reinen Dachsanierung des Bestandes entwickelt. Der Vergleich gegenüber der zusätzlichen Aufstockung des Bestandes ergab, dass der größere Erweiterungsbau deutliche Vorteile hat:

- Alle zusätzlichen Flächen werden im Erweiterungsbau, und damit im 1. BA, hergestellt. Dadurch hat die Erweiterung ausreichend Platz um interimswise den gesamten Betrieb aufrecht zu erhalten, während das Bestandsgebäude saniert wird.
- Die Gesamtbaukosten beider Alternativen sind nahezu gleich hoch, das Kostenrisiko wird aber ohne Aufstockung durch die geringeren Eingriffe in den Bestand reduziert.
- Die weitgehend auf die Dachsanierung, Erneuerung der Haustechnik und Sanierung der Oberflächen reduzierten Maßnahmen am Bestand verkürzen die Bauzeit für den 2. BA und damit die der gesamten Baumaßnahme.

Daher wurde von der Aufstockung Abstand genommen und die reine Erweiterung und Bestandssanierung im Entwurf weiterverfolgt.

2.2. Raumprogramm, Flächenverteilung, Erschließung und Freianlagen (s. Anlage 2)

Das Raumprogramm für den geplanten Neubau entspricht dem städtischen Standard-Raumprogramm für eine fünfgruppige Einrichtung mit zwei Kleinkindgruppen von je 10 Kindern, sowie drei ganztagestauglichen Gruppen mit 20 - 25, und damit insgesamt bis zu 90 Kindern.

Der neue Zugang zum Gebäude erfolgt über einen befestigten Vorplatz in der Fuge zwischen Bestand und Erweiterungsbau. Von hier erfolgt auch der neue Ausgang in den Gartenspielbereich. Vom Eingangsbereich in der Fuge wird zum einen der Bestand mit den zentralen Garderoben für alle Gruppen und zum anderen der Neubau mit Aufzug und Treppe ins Obergeschoss erschlossen.

Im *Erdgeschoss* sind im Bestand neben dem der Kleinkindbereich im Süden, der Bewegungsraum und die Verwaltungsräume (Büro, Pausen- und Besprechungsraum) angeordnet. Im Neubau werden die Räume einer Ü3-Gruppe durch die Küche, Technikraum, Sanitär- und Nebenräume ergänzt. Im *Obergeschoss* des Erweiterungsbaus finden die Räume für zwei Ü3-Gruppen, ein Kreativraum sowie WC-Anlagen Platz.

Insgesamt ergeben sich dabei rd. 590 qm Haupt- und 80 qm Nebennutzflächen. Zusammen mit rd. 25 qm an Technik- und 160 qm Verkehrsflächen entspricht dies in Summe einer Nettofläche von 855 qm.

Bei der Außenanlage werden die geschwungenen Formen der bereits vorhandenen Spielflächen in ähnlichem Duktus auf das im Südosten hinzugewonnene Grundstück erweitert und durch entsprechende Spielbereiche ergänzt. Der Eingangsbereich an der Weilerburgstraße, die Anlieferung für die Küche, Abstellflächen für PKW, Fahrräder und Roller werden neu gestaltet.

2.3. Baubeschreibung

Der *Erweiterungsbau* wird in Holzrahmenbauweise mit Decken aus Brettspertholz auf einer Beton-Bodenplatte erstellt und von außen mit einer hinterlüfteten Holzschalung geschützt. Die Fenster werden in Holz-Aluminium-Bauweise mit Dreifach- Isolierverglasung ausgeführt. Das Flachdach erhält eine mehrlagige, bituminöse Abdichtung auf einer Gefälledämmung. Ein Aufzug erschließt das Obergeschoss barrierefrei.

Am *Bestandsbau* wird das Satteldach vollständig konstruktiv und energetisch saniert und neu ziegelgedeckt. Die Außenwände werden energetisch ertüchtigt, einzelne Fenster ersetzt. Der Raumzuschnitt an der Straßenseite wird den neuen Nutzungen angepasst.

In beiden Gebäudeteilen sind abgehängte Akustik-Decken, Silikat-Wand-Anstriche und Lino-leum/Kautschuk- bzw. Fliesenbeläge als innere Oberflächen vorgesehen.

Die Räume im Erweiterungsbau und im Bestand erhalten eine Fußbodenheizung, werden über Lüftungsanlagen mechanisch be- und entlüftet und mit LED-Beleuchtungen ausgestattet. Für die Wärmeerzeugung sorgt eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zur energetischen Optimierung werden sowohl das geneigte Dach des Bestandes als auch das Flachdach des Erweiterungsbaus großflächig mit Fotovoltaik-Anlagen (insgesamt 62 kW peak + 20 kW Speicher) belegt.

Damit die komplette Baumaßnahme im laufenden Betrieb stattfinden kann, soll vorläufig der Bestand erhalten und als 1. Bauabschnitt der Erweiterungsbau einschl. Fuge und neuem Eingangsbereich erstellt werden. Nach dessen Fertigstellung erfolgt der Umzug in den Neubau. Einzelne Räume werden interimsmäßig (z.B. für Personal) genutzt. Als 2. Bauabschnitt erfolgt die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Noch vor dem Beginn der Hochbaumaßnahmen wird die Freianlage soweit angepasst, dass sie ohne Unterbrechung während beider Bauabschnitte genutzt werden kann.

Der Baubeginn ist Mitte des Jahres geplant, die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts Mitte 2027 und die Gesamtfertigstellung im Frühjahr 2028 vorgesehen. Als nächstes soll der Bauantrag eingereicht, die Planung weitergeführt und die Ausschreibung vorbereitet werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die jetzt vorliegende Planung aus Bestands-Sanierung und Erweiterung ist funktional und gestalterisch gegenüber der ursprünglich favorisierten Aufstockung die deutlich bessere Lösung. Der Erweiterungsbau stellt – abgelöst durch die Fuge mit dem neuen Eingang - mit seiner klaren, kubischen Form ein eigenständiges Pendant zum Bestand mit seiner bewegten Dachlandschaft dar. Die Grundrisse sind funktional und geordnet, bieten aber trotzdem interessante Raumbeziehungen und gut gestaltete Einzelbereiche.

Die Vorgaben des Raumprogramms bzgl. der Nutzflächen wurden zielgenau umgesetzt. Wie im Planungsbeschluss avisiert (s. 56/2024 Punkt 2.2) wurde Nutzfläche sogar um rd. 15 qm reduziert (rd. 695 statt 710 qm). Lediglich die funktional bedingt etwas größere Verkehrsfläche, deren Anteil aber immer noch unter 20% liegt, führt zu einer leicht höheren Gesamt-Nettofläche.

Die berechneten Kosten liegen mit den entsprechenden flächenbezogenen Kennwerten im Bereich der uns vorliegenden, vergleichbaren Maßnahmen wie z.B. Martinskindergarten, allerdings ist die Entwicklung der Baupreise im Moment schwer einzuschätzen.

Die Planung ist in enger Abstimmung mit der Fachabteilung Kindertagesbetreuung, der Kindertagesstätte und dem Ortsvorsteher erfolgt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Kinderhaus Bühl auf Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne auf eine fünfgruppige Einrichtung zu erweitern und im Bestand zu sanieren.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Klimarelevanz

Der Erweiterungsbau wird entsprechend der Energie-Leitlinie hochwärme gedämmt im Passivstandard in Holzkonstruktion und mit nachhaltige Materialien erstellt. Die Hülle des Bestandes wird an Außenwänden und vor allem am Dach energetisch saniert. Zudem wird die gesamte Haustechnik (Beheizung, Lüftung und Beleuchtung) auf den neuesten Stand gebracht.

Durch den weitgehenden Erhalt der Bausubstanz kann entsprechend graue Energie eingespart werden. Zusammen mit den geplanten PV-Anlagen wird der Energiebedarf und damit die CO₂-Erzeugung durch das Gebäude minimiert.