

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
 zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Neubau Kinderhaus WHO West II; Planungsbeschluss**

**Bezug:** 22/2024, 244/2024, 252/2024

**Anlagen:** 1 - Lageplan  
 2 - Machbarkeitsstudie

---

**Beschlussantrag:**

1. Dem vorgeschlagenen Standort und dem zu Grunde gelegten Raumprogramm für den Neubau eines 5-gruppigen Kinderhauses im Westen des Rahmenplangebietes Waldhäuser-Ost wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Basis die weitere Planung zu veranlassen.

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>							
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Gesamtkosten
<b>7.365001.1048.01 Kinderhaus WHO II (West)</b>		<b>EUR</b>					
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-5.545	-109.000	-1.267.000	-3.707.000	-139.000	-5.227.545
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-5.545</b>	<b>-109.000</b>	<b>-1.267.000</b>	<b>-3.707.000</b>	<b>-139.000</b>	<b>-5.227.545</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.545</b>	<b>-109.000</b>	<b>-1.267.000</b>	<b>-3.707.000</b>	<b>-139.000</b>	<b>-5.227.545</b>
15	Aktivierete Eigenleistungen	-40.000	-76.000	-168.000	-208.000	-61.000	-553.000
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-45.545</b>	<b>-185.000</b>	<b>-1.435.000</b>	<b>-3.915.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-5.780.545</b>

Die Grobkostenermittlung auf Basis von Kennwerten und den Flächen des Sollraumprogramms ergibt Gesamtkosten einschl. der Eigenplanung (ohne Grundstück/Erschließung) von ca. 5,5 – 6 Mio. Euro. Die Mittel sind im Haushaltsplan 2026 auf dem PSP-Element 7.365001.1048.01 „Kinderhaus WHO II (West)“ etatisiert.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Entsprechend der Bedarfsplanung sind im Rahmenplan des Sanierungsgebietes Waldhäuser-Ost, der im Nov. 2023 beschlossen wurde, als wesentliche Ziele zwei 4-5gruppige, städtische Kindertagesstätten vorgesehen:

- Nördlich des Platzes der Generationen
- Im Westen zwischen Weidenweg und Berliner Ring/Weißdornweg auf einer Tiefgarage im Innenhof bestehender Wohngebäude der GWG, die saniert und ergänzt werden

Inzwischen wurden für das Kinderhaus im Westen die Grundlagen ermittelt, die Rahmenbedingungen genauer untersucht und Machbarkeitsstudien erstellt, so dass jetzt der Planungsbeschluss gefasst werden kann.

Aufgrund der aktualisierten Bedarfsprognose wird ein weiteres Kinderhaus auf WHO mittelfristig evtl. nicht mehr benötigt. Mit dem nun geplanten Neubau des Kinderhauses im Westen kann das bestehende städtische Kinderhaus Waldhäuser-Ost ersetzt und erweitert werden. Sollte es doch zusätzlichen Bedarf geben, kann er am o.a. Standort (Platz der Generationen) geschaffen werden.

Zudem hat das bestehende Kinderhaus WHO aus den 70er Jahren erheblichen Sanierungsbedarf, der bei einem zeitnahen Ersatz durch den geplanten Neubau minimiert werden kann.

#### **2. Sachstand**

Das bestehende, viergruppige Kinderhaus WHO liegt im Bereich des geplanten Platzes der Generationen und muss daher abgerissen werden. Aus diesem Grund ist der Neubau des Kinderhauses im Westen zeitlich zu forcieren und zudem 5-gruppig herzustellen, damit es als Ersatzbau genutzt werden kann.

Eine belastbare Bedarfsprognose für WHO ist aktuell schwierig. Das Planungsgebiet ist besonders von zurückgehenden Kinderzahlen betroffen. Die Altersstruktur auf WHO lässt aber einen Generationenwechsel erwarten, der bisher noch nicht spürbar eingesetzt hat. Mit der Entwicklung des Gebiets im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ wird eine Nachverdichtung geplant und erwartet.

Daher geht die Verwaltung davon aus, dass ein fünfgruppiger Neubau als Ersatz der Bestandseinrichtung richtig dimensioniert und zukunftsfähig ist. Einrichtungen in dieser Größe lassen sich besonders wirtschaftlich und effizient betreiben.

Das Sollraumprogramm für diese fünfgruppige, ganztagestaugliche Kindertagesstätte ist mit dem des ebenfalls fünfgruppigen KH Bühl vergleichbar und ergibt folgenden Flächenbedarf:

Gruppen- und Schlafräume (2 U3, 3 Ü3-Gruppen)	350 qm
gemeinsame Räume (Bewegungs- und Kreativraum, Verwaltung + Küche)	165 qm
Nebenträume (Sanitär- Material- und Abstellräume, Garderoben + Technik)	180 qm
Verkehrsfläche (geschätzt, ca. 20%)	165 qm
<b>Netto-Gesamtfläche damit rd.</b>	<b>860 qm</b>

Die Kapazität umfasst je nach Auslegung der Ü3-Gruppen 80-90 Kinder. Der Außenbereich sollte daher insgesamt mind. 900 qm freie Spielfläche ausweisen.

Die unter dem vorgesehenen Baufeld liegende Tiefgarage wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung bzgl. der Statik untersucht und ist im Ergebnis grundsätzlich für eine Überbauung tragfähig. Das zu planende Gebäude sollte möglichst geringe zusätzliche Lasten aufbringen und daher z.B. in Holzkonstruktion vorgesehen werden. Zusätzlich muss es sich an dem bestehenden statischen System der TG orientieren und z.B. das Stützenraster aufnehmen.

Um für die Umsetzung des Raumprogramms mögliche Baukörper zu ermitteln, wurden verschiedene Machbarkeitsstudien mit Rücksicht auf die statischen Notwendigkeiten erstellt. Vorgeschlagen wird jetzt ein langgestreckt zweigeschossiger Baukörper in Holzkonstruktion auf einer massiven, lastverteilenden Bodenplatte (s. Anlage 2). Das für die Kindertagesstätte benötigte Grundstück mit insgesamt ca. 2.200 qm wird von der Innenhoffläche abgetrennt. Dadurch entsteht ein Außenspielbereich mit ca. 1.400 qm (s. Anlage S.1).

Der Zeitplan sieht vor, noch dieses Jahr den Baubeschluss zu fassen und im Frühjahr 2027 mit dem Bau zu beginnen, die Fertigstellung ist im Sommer 2028 geplant.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Kindertagesstätte wird auf Basis des vorgeschlagenen Raumprogramms und der Machbarkeitsstudie weitergeplant, die Außenflächen nach Süden und Osten angeordnet. Die Architektenleistungen werden von der Fachabteilung Hochbau in Eigenplanung erbracht, die Statik- und Ingenieurleistungen über VgV-Verfahren vergeben.

Da bei externer Planungsvergabe für eine Kindertagesstätte dieser Größe für die Architektenleistungen zumindest ein VgV-Verfahren oder sogar ein Planungs-Wettbewerb notwendig wäre, kann dieser zeitliche und finanzielle Aufwand bei Eigenplanung erspart werden. Dass die dafür notwendige Kompetenz und Erfahrung intern vorhanden ist, wurde durch die bereits erfolgreich abgeschlossenen Projekte (z.B. Jugendhaus Lustnau, GS Hagelloch oder Martinskindergarten belegt).

4. Lösungsvariante

Durchführung eines kompetitiven Verfahrens über eine Planungskonkurrenz oder eine Mehrfachbeauftragung und externe Vergabe der Architektenleistung. Damit würde der Zeitplan um ca. 9 Monate verzögert und auch der Gesamtaufwand um die Kosten des Verfahrens und die nicht zu erzielende Optimierung durch die Eigenplanung erhöht.

5. Klimarelevanz

Das Projekt wird auf Grundlage der Energie-Leitlinie und den in den letzten Jahren weiterentwickelten Grundsätzen der Nachhaltigkeit geplant. Die Ausführung als Holzbau und der Anschluss ans Fernwärmenetz WHO ist dabei schon festgelegt. Detailliertere Angaben können dazu im Rahmen des Baubeschlusses gemacht werden.