

Berichtsvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**
Ortsbeirat West

Betreff: **Entwicklung Kinderhaus Sofie Haug und Neuordnung des Bereichs Hallstattstraße / Rosenauer Weg**

Bezug: 532/2009; 548/2009; 548a/2009

Anlagen: 6 Bezeichnung:

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Variante 1

Anlage 3: Variante 2

Anlage 4: Variante 3

Anlage 5: Variante 4

Anlage 6: Vorschlag der Beteiligtenrunde

Zusammenfassung:

Die Verwaltung hat verschiedene städtebauliche Varianten für die Entwicklung des Bereichs Hallstattstraße / Rosenauer Weg erstellt und parallel mittels Kostenkalkulationen deren Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Ergebnisse wurden in 2 nichtöffentlichen Treffen mit den Eltern und Erzieherinnen des Sofie-Haug-Kinderhauses und Mitgliedern der BI Weststadt intensiv diskutiert und bewertet.

Die Variantenuntersuchung zeigt, dass es möglich ist, über die Entwicklung von Baumöglichkeiten einen Teil, jedoch nicht den Gesamtbedarf der entstehenden Sanierungs- oder Neubaukosten zu erwirtschaften.

Der dringliche Sanierungsbedarf des Kinderhausgebäudes - die Brandschutzmassnahmen für den Bewegungs- und Schlafrum - wurden in 2009 durchgeführt, so dass der Betrieb grundsätzlich für die nähere Zukunft gesichert ist. Über eine Umsetzung soll im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung entschieden werden.

Ziel:

Entwicklung eines städtebaulichen und wirtschaftlichen Konzepts für den Gesamtbereich und Abstimmung mit den Beteiligten.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Beim Kinderhaus Sofie-Haug besteht erheblicher energetischer und organisatorischer Sanierungsbedarf. Wegen der daraus resultierenden, sehr hohen Sanierungskosten von ca. 975.000 € sollten Alternativen zur umfassenden Sanierung des Gebäudes geprüft werden. Darüber hinaus befindet sich auf dem benachbarten Grundstück der Stadtwerke Tübingen ein nicht mehr benötigtes unterirdisches Pumpspeicherbecken, das ständige laufende Unterhaltskosten verursacht. Die Stadtwerke wollen das Grundstück veräußern. Um das Grundstück für eine städtebauliche Entwicklung zu nutzen, müssen jedoch Aufwendungen für den Rückbau des Speichers und die Verlegung der Technischen Einrichtungen - einer Pump- und einer Trafostation – berücksichtigt werden.

Mit Vorlage 548a/2009 wurde die Verwaltung deshalb beauftragt, städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Lösungsvorschläge für den gesamten Bereich zu erstellen und mit den beteiligten Eltern und Erzieherinnen abzustimmen.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat städtebauliche Entwicklungsszenarien für den in Anlage 1 dargestellten Bereich untersucht. Es handelt sich, neben dem Grundstück des Kinderhauses mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 qm, um das Pumpspeichergrundstück der Stadtwerke mit einer Fläche von 2.345 qm und das Erbpachtgrundstück Hallstattstraße 16 mit einer Größe von ca. 680 qm.

Die Umgebung des Untersuchungsbereichs ist geprägt von freistehenden, in der Regel zweigeschossigen Häusern mit steil geneigten Dächern (Dachneigungen zwischen 30-45 Grad). Ziel aller Lösungsvarianten für den Bereich ist deshalb eine aufgelockerte Bebauung mit angepassten Gebäudehöhen.

3. Lösungsvarianten

Zu Beginn wurden zahlreiche Entwürfe erstellt, die von etwas kompakter bebauten Vorschlägen, bei denen teilweise das Kinderhaus in einen Wohnungsneubau integriert wird bis hin zu Vorschlägen reichen, die die Sanierung des Kinderhauses und die Errichtung einiger weniger Wohnungsneubauten vorsehen. Aus dieser Vielzahl von Vorschlägen ergaben sich in Abstimmung mit den Vertreterinnen und Vertretern des Kinderhauses sowie der BI Weststadt 4 grundsätzliche Varianten, deren Wirtschaftlichkeit untersucht wurde.

Die Entwicklungskalkulationen für jede Variante setzen sich auf der Ausgabenseite im Wesentlichen aus Sanierungs- oder Neubaukosten des Kinderhauses und den jeweiligen Erschließungs-, Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen für die Entwicklung des gesamten Bereichs zusammen. Hinzu kommen auf der Ausgabenseite unvermeidbare Kosten für die Verlegung der Wasserpumpstation und einer Trafostation in Höhe von ca. 350 T€.

Auf der Einnahmeseite fallen die möglichen Grundstückserlöse an. Die Kosten stellen eine erste grobe Annäherung zur grundsätzlichen Vergleichbarkeit der Wirtschaftlichkeit dar. Für die Erlöse wurden die Werte der Bodenrichtwertkarte herangezogen und mit einem Quadratmeterpreis je nach Lagegunst und Dichte zwischen 375 – 425 €/qm kalkuliert.

Alle von der Verwaltung ausgearbeiteten Varianten gehen aus wirtschaftlichen Gründen von einem Rückbau des Wasserspeichers Hallstattstraße 20 aus. Darüber hinaus sollte ein Erhalt

des Gebäudes Hallstattstraße 16 möglich sein, da ein Ende des Erbpachtvertrages nicht unmittelbar ansteht und das Gebäude einen erheblichen Restwert besitzt, der beim Heimfall entsprechend abgelöst werden müsste.

Ein in ein Wohngebäude integriertes Kinderhaus wurde an dieser Stelle wegen grundsätzlicher Bedenken aller Beteiligten aufgrund der städtebaulich möglichen Gebäudegrößen nicht weiterverfolgt.

Die vier Varianten im Einzelnen:

Variante 1:

Das Kinderhaus wird erhalten und saniert. Der bisherige Spielbereich bleibt im Wesentlichen erhalten. Entlang der Hallstattstraße entsteht eine zweireihige Bebauung. Insgesamt können auf einer Nettobaufläche von ca. 2.360 qm ca. 8 Doppelhaushälften geschaffen werden. Bei kalkulierten Grundstückseinnahmen von ca. 0,86 Mio. € verbleibt insgesamt ein negativer Saldo von ca. 977 T€. Die Variante ist in Anlage 2 dargestellt.

Sanierung Kinderhaus	Entwicklungskosten	Grundstückserlöse	Saldo
ca. 975.000 €	ca. 887.000 €	ca. 885.000 €	ca. - 977.000 €

Variante 2:

Das Kinderhaus wird erhalten und saniert. Spielbereich wird im Wesentlichen der im Westen angrenzende sehr abschüssige Bereich, der zur Benutzbarkeit terrassiert werden muss. Entlang des Rosenauer Wegs kann eine zweireihige, entlang der Hallstattstraße eine einreihige Bebauung entstehen. Insgesamt können auf einer Nettobaufläche von ca. 3.870 qm Baumöglichkeiten für 14 Doppelhaushälften geschaffen werden. Die Entwicklungskosten setzen sich hierbei aus dem Sanierungsbedarf des bestehenden Kinderhauses sowie des geschätzten notwendigen Erschließungsbedarfs zusammen. Die Variante ist in Anlage 3 dargestellt.

Sanierung Kinderhaus	Entwicklungskosten	Grundstückserlöse	Saldo
ca. 975.000 €	ca. 957.000 €	ca. 1.451.000 €	ca. - 481.000 €

Variante 3:

Das Kinderhaus wird als Neubau im Norden quer zum Rosenauer Weg errichtet und nutzt die innere Freifläche als Spielbereich für die Kinderhauskinder. Der Spielbereich ist abschüssig und muss terrassiert werden. Entlang des Rosenauer Wegs und der Hallstattstraße sind auf einer Nettobaufläche von ca. 3.400 qm Baumöglichkeiten für ca. 10-12 Doppelhaushälften und zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Kalkulierten Neubaukosten für das Kinderhaus in Höhe von ca. 1,2 Mio. € sowie weiteren Abbruch- Erschließungskosten in Höhe von ca. 1,03 Mio. € stehen Grundstückserlöse in Höhe von ca. 1,46 Mio. € entgegen.

Die Variante ist in Anlage 4 dargestellt.

Neubau Kinderhaus	Entwicklungskosten	Grundstückserlöse	Saldo
ca. 1.200.000 €	ca. 1.030.000 €	ca. 1.445.000 €	ca. - 785.000 €

Variante 4:

Das Kinderhaus wird als Neubau im Norden parallel zum Rosenauer Weg errichtet und nutzt das direkt südlich angrenzende Hochplateau als Kinderspielbereich. Entlang des Rosenauer Wegs und der Hallstattstraße können auf einer Nettobaufläche von ca. 3.810 qm Baumöglichkeiten für 8-10 Doppelhaushälften und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Kalkulierten Neubaukosten für das Kinderhaus in Höhe von ca. 1,2 Mio. € sowie weiteren Abbruch- Erschließungskosten in Höhe von ca. 985 T € stehen Grundstückserlöse in Höhe von 1.62 Mio. € entgegen.

Die Variante ist in Anlage 5 dargestellt

Neubau Kinderhaus	Entwicklungskosten	Grundstückserlöse	Saldo
ca. 1.200.000 €	ca. 985.000 €	ca. 1.619.000 €	ca. - 566.000 €

Vorschlag der Elterngruppe

Die Eltern haben, gemeinsam mit der Bürgerinitiative Weststadt, einen Vorschlag zur Modifizierung der Variante 4 erarbeitet (siehe Anlage 6). Sie unterscheidet sich durch eine deutlich aufgelockerte Bebauung. Außerdem wird vorgeschlagen, einen gut erreichbaren öffentlichen Aussichtspunkt auf der Geländekuppe einzurichten.

3.1 Bewertung der Varianten

Während die Eltern zu Beginn der Diskussion dem Vorschlag eines Neubaus, der sich durch zusätzliche Bebauung refinanzieren sollte, kritisch gegenüber standen, hat sich diese Einstellung im Verfahren relativiert. Die Eltern sehen aus Gründen der besseren Nutzbarkeit des Kinderhauses die Vorteile eines Neubaus und stehen damit auch einer zusätzlichen Bebauung positiv gegenüber.

Aus Sicht der Beteiligten ist jedoch eine gut nutzbare, hochwertige und ebene Freispielfläche von zentraler Bedeutung für die Qualität der Einrichtung. Wegen der abschüssigen, schlecht nutzbaren und zu geringen Freiflächenangebote fand deshalb die wirtschaftlich vorteilhafte Variante 2 sowie die Variante 3 aufgrund eingeschränkter Qualitäten im Freibereich bei den Beteiligten keine Zustimmung.

Bei Variante 1 wurde von den Beteiligten der qualitativ hochwertige Freiraumbezug begrüßt. Die weiterhin bestehen bleibenden Mängel im organisatorischen Ablauf des Kinderhausgebäudes wurden jedoch kritisiert und insgesamt aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine zu geringe Realisierungschance erwartet.

Bei Variante 4 wurden sowohl der Neubau und seine Lage wie auch das Freispielflächenangebot von den Beteiligten sehr positiv bewertet. Trotz des Hinweises der Verwaltung auf die wirtschaftlich bedingte, etwas geringere Realisierungschance fand damit ausschließlich diese Variante sowohl bei Eltern, wie bei Erzieherinnen und den BI-Mitgliedern einhellige Zustimmung.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Variantenuntersuchung zeigt, dass es möglich ist, über die Entwicklung von Baumöglichkeiten einen Teil, jedoch nicht den Gesamtbedarf der entstehenden Sanierungs- oder Neubaukosten zu erwirtschaften.

Als wirtschaftlich kostengünstigste Entwicklung stellt sich eine Sanierung des Kinderhauses bei gleichzeitig erheblicher Reduktion der zugeordneten Freifläche (Variante 2) dar. Damit einher geht eine Einschränkung in der Qualität und Benutzbarkeit der Freiräume. Diese Variante wird daher von Seiten der Nutzerinnen und Nutzer deutlich abgelehnt. Da die Einschränkungen auch von Seiten der Verwaltung als gravierend eingeschätzt werden, soll diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

Auch aus Sicht der Verwaltung vereint die Variante 4 am ehesten die Vorteile einer wirtschaftlich sinnvollen Teilfinanzierung, eines in seinen organisatorischen Abläufen optimierten Neubaus, einer gut nutzbaren hochwertigen Kinderhausfreispielfläche, der Schaffung dringend benötigter und sehr attraktiver Wohnflächen und einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung des gesamten Bereichs unter Berücksichtigung der Interessen der SWT.

Der dringlichste Sanierungsbedarf des Gebäudes - die Brandschutzmassnahmen für den Bewegungs- und Schlafraum - wurden in 2009 durchgeführt, so dass der Betrieb des Kinderhauses grundsätzlich für die nähere Zukunft gesichert ist.

Über eine Umsetzung der Neuordnung soll im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung im Zusammenhang mit den Haushaltsberatungen, sowie in Abwägung mit dem Sanierungsbedarf an anderen städtischen Gebäuden entschieden werden.

Unter der Maßgabe des beschriebenen Vorgehens hält die Verwaltung eine Besichtigung des Kinderhausgeländes (siehe Antrag 532/2009) derzeit nicht für erforderlich, bietet dies bei Bedarf aus dem Gemeinderat aber gerne an. Die Verwaltung wird die Ergebnisse der Variantenuntersuchungen auch in den nächsten Sitzungen des Ausschusses für Soziales, Bildung, Jugend und Sport, des Ortsbeirats Weststadt und der BI Weststadt vorstellen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Variantenuntersuchung zeigt, dass es möglich ist, über die Entwicklung von Baumöglichkeiten einen Teil, jedoch nicht den Gesamtbedarf der entstehenden Sanierungs- oder Neubaukosten zu erwirtschaften. Die finanziellen Auswirkungen der einzelnen Varianten sind unter Ziffer 3 dargestellt. Da es sich hier um erst überschlägige Berechnungen handelt, werden weitere Planungen auch mit einer Detaillierung der Kosten verbunden.

6. Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Variante 1

Anlage 3: Variante 2

Anlage 4: Variante 3

Anlage 5: Variante 4

Anlage 6: Vorschlag der Beteiligtenrunde







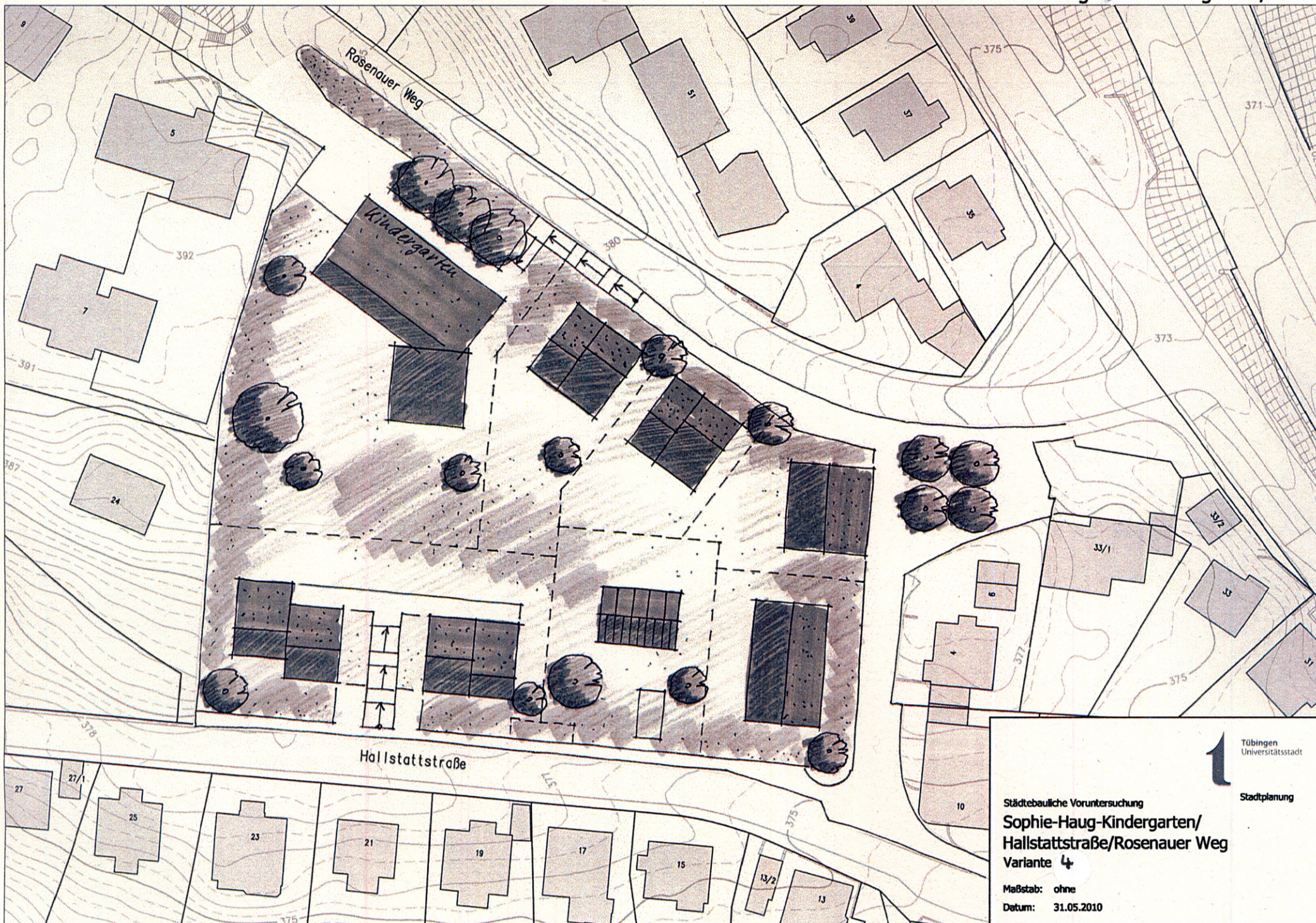


Städtebauliche Voruntersuchung

Sophie-Haug-Kindergarten/
Hallstattstraße/Rosenauer Weg
Variante 3

Maßstab: ohne

Datum: 31.05.2010



Voraussetzungen:

- Sanierung des Sofie-Haug nicht wirtschaftlich
- Stadtwerke benötigen angrenzendes Wasserreservoir nicht mehr
- Verkauf von Grundstücken soll Gewinne erzielen, u.a. um KIGA-Neubau zu finanzieren

Weiterentwicklung der städtischen Vorlage 2-5a**Vorteile für die Stadt:**

- ca. gleichwertige Anzahl von Neubaukörpern zu Vorlagen 2-8 und 3 möglich
- verstärkte Bebauung am attraktiveren Südhang
- beides führt zu guter Einnahmesituation
- Erhalt des Wasserspeichers und ggf. Turms (Landmarke?) denkbar, da nur Garten darüber
- dann keine Abrisskosten und gleichzeitig Erhalt der Hügelstruktur „Ob dem Geigerle“
- wenn möglich Nutzung von Speicher und Turm (KIGA selbst, Projekte, Café)
- bei Nutzung für den KIGA (Turnhalle, Projekträume...): kleinere und kostengünstigere Neubaufläche möglich
- Erhalt des natürlichen Baumbestandes („Wäldchen“) und des wertvollen Lebensraums für Tiere an der aus wohnungsbaulicher Sicht unattraktiven Nordkante
- Erschließung der Kuppe für die Öffentlichkeit: zusätzliche Fußgängerwege und Schaffung eines einzigartigen Aussichtspunkts
- Erhalt des jetzigen KIGA-Gebäudes für Wohneinheiten o.ä. möglich

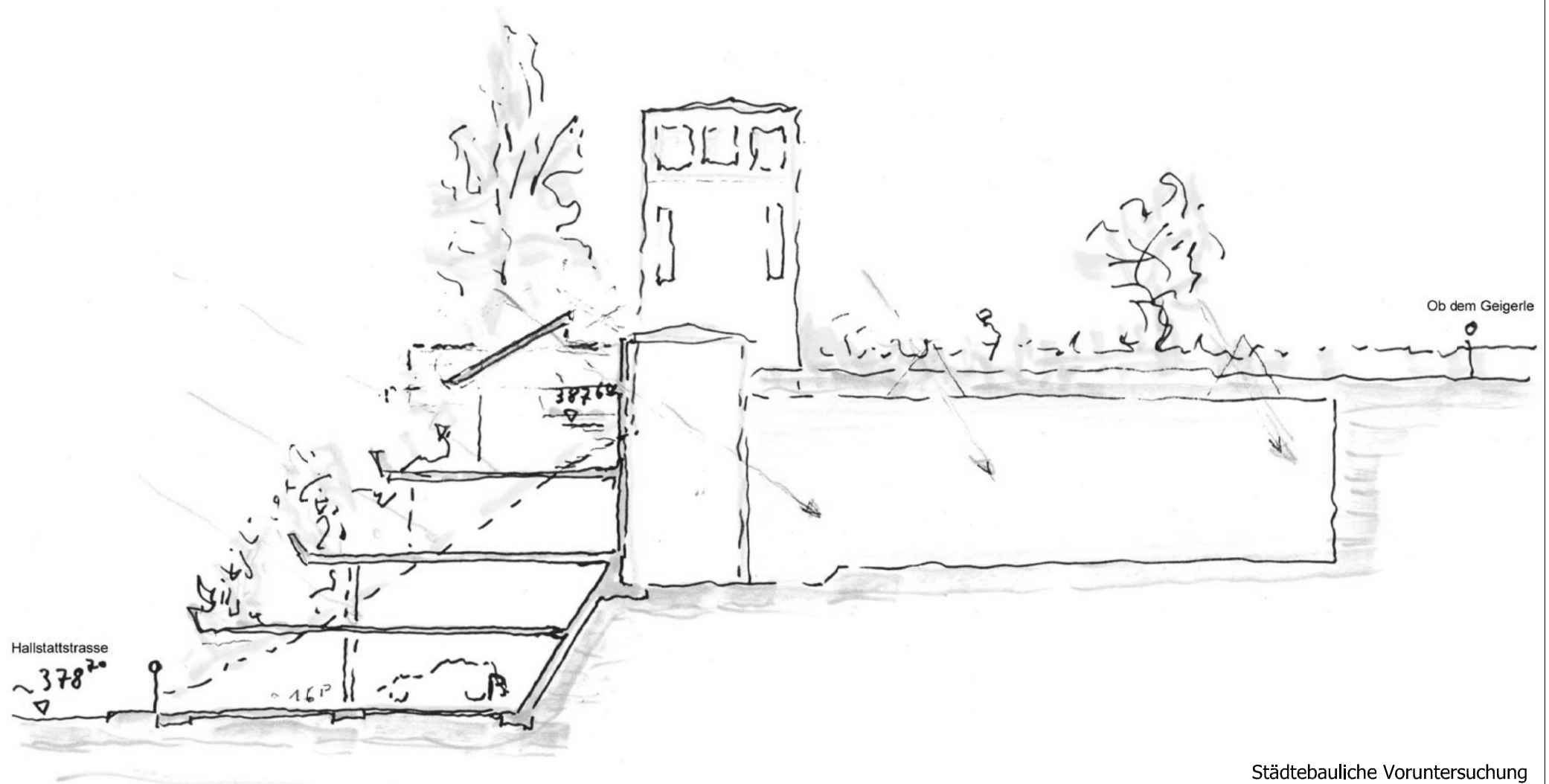
Vorteile für den Kindergarten:

- keine Übergangslösung (Container o.ä.) notwendig durch Neubau an anderem Ort, dies evtl. auch kostengünstiger für die Stadt
- KIGA an Nordkante der Hochfläche ergibt größtmögliche nutzbare Außenfläche
- ebene Spielfläche optimal genutzt
- Erhalt eines großen Teils des jetzigen Spielhanges und der Spielgeräte
- Erreichbarkeit des KIGA über mehrere Wege, damit Betonung als Zentrum des Areals
- Zufahrt von Nordwesten flacher als in städtischer Vorlage
- Begrenzung der Bebauungshöhe am Südhang auf Höhe der Kuppe verhindert Verschattung des KIGA
- attraktiver KIGA sichert sehr gute Auslastung

Städtebauliche Voruntersuchung
Sophie-Haug-Kindergarten /
Hallstattstraße / Rosenauer Weg

Vorschlag der Beteiligtenrunde

Mai 2010



Städtebauliche Voruntersuchung
Sophie-Haug-Kindergarten /
Hallstattstraße / Rosenauer Weg

Vorschlag der Beteiligtenrunde

Mai 2010