

### **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortsbeirat Derendingen** (zur Mitteilung)

---

**Betreff: Planungsbeschluss Kinderhaus Mühlenviertel**

Bezug: Vorlagen 142/2007, 410b/2007  
Anlagen: 1 Bezeichnung: Lageplan

---

**Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der GWG und dem Tübinger Ingenieurbüro Schneck – Schaal – Braun eine architektonische Mehrfachbeauftragung für das Maschinenmagazin im Mühlenviertel auszuloben und in diesem Gebäude zwei Krippengruppen und eine Kindergartengruppe zu planen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Stärkung der sozialen Infrastruktur in Derendingen, Bedarfsdeckung für die Betreuung von Kindern zwischen 1 und 3 Jahren.

## **Begründung:**

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

Mit der Vorlage 142/2007 hat die Verwaltung bereits einen Planungsbeschluss für das Kinderhaus im Mühlenviertel eingeholt; dieser Beschluss ging jedoch noch von einer Anmietung der Kindergartenfläche bei der GWG und einem Konzept mit zwei Kindergartengruppen und einer Krippengruppe aus. Durch das Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ ergibt sich jedoch bei diesen beiden Aspekten Änderungsbedarf: zum Einen schlägt die Verwaltung mit dieser Vorlage vor, zwei Krippengruppen und eine Kindergartengruppe zu erstellen. Zum Anderen ist es aus förderrechtlichen Gesichtspunkten notwendig und sinnvoll, dass die Stadt Eigentümer der Flächen wird. Mit der Vorlage 410b/2007 (3. Änderungsliste Haushalt 08) hat die Verwaltung bereits die entsprechenden Haushaltsansätze vorgelegt. Mit dieser Vorlage werden die Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsbeschluss und die finanziellen Auswirkungen dargestellt.

### **2. Sachstand**

#### **2.1. Bedarf**

Gegenüber der Planung in Vorlage 142 hat sich der Bedarf für Kindergartenplätze verringert. Die Bedarfsplanungszahlen für 2007/08 weisen nun im Kindergartenbereich ein Defizit für die Jahre 2010 bis 2013 von – 26 Plätzen sinkend auf -14 Plätzen aus, so dass hier eine Gruppe für Kinder von 3 bis 6 Jahren ausreichend ist. Im Kleinkindbereich liegt das rechnerische Defizit zwar neu bei nur 5 Plätzen. Diese Planungen berücksichtigen jedoch weder den großen Bedarf an Kleinkindplätzen bei neuen Wohngebieten noch die Notwendigkeit, den gesamtstädtischen Bedarf von 150 fehlenden Plätzen zu reduzieren. Für das in Vorlage 142/07 dargestellte Raumprogramm ergibt sich durch diese Veränderung im Saldo nur ein geringfügiger Mehrbedarf von 7 qm, so dass der Flächenbedarf auf 499 qm steigt. Im Einzelnen ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

#### **Gruppe 1 Kleinkindgruppe**

2 Räume mit insgesamt	40m <sup>2</sup>
1 Ruheraum mit 20m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>
1 Sanitärbereich mit 2 WC/2 Waschbecken	
Wickelbereich mit Treppe und integriertem	
Duschbecken	15m <sup>2</sup>
Garderobenbereich für 10 Kleiderhaken	15m <sup>2</sup>
1 Materialraum	7m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	97m <sup>2</sup>

#### **Gruppe 2 Kleinkindgruppe**

2 Räume mit insgesamt	40m <sup>2</sup>
1 Ruheraum	20m <sup>2</sup>
1 Sanitärbereich mit 2 WC/2 Waschbecken	
Wickelbereich mit Treppe und integriertem	
Duschbecken	15m <sup>2</sup>
Garderobenbereich für 10 Kleiderhaken	15m <sup>2</sup>
1 Materialraum	7m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	97m <sup>2</sup>

### Gruppe 3 Kindergartengruppe

3 Räume mit insgesamt	60m <sup>2</sup>
1 Ruheraum	20m <sup>2</sup>
1 Garderobenbereich für 25 Kleiderhaken	15m <sup>2</sup>
1 Sanitärbereich mit 2 WC, 2 Waschbecken	10m <sup>2</sup>
Materialraum	7m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	112m <sup>2</sup>

### Zur gemeinsamen Nutzung

(2/3 der Fläche für Kleinkindbereich/ 1/3 der Fläche für Kindergarten)

1 Küche	30m <sup>2</sup>
1 Büro	15m <sup>2</sup>
1 Mitarbeiter/Pausenraum	40m <sup>2</sup>
2 Personal-WC (1 barrierefrei)	10m <sup>2</sup>
1 Werkraum	20m <sup>2</sup>
1 Putzmittelraum	8 m <sup>2</sup>
1 Abstellraum	10m <sup>2</sup>
1 Abstellraum für Außenspielgeräte, vom Garten aus begehbar	10m <sup>2</sup>
1 Bewegungsraum	50m <sup>2</sup>
<hr/>	
Insgesamt	193m <sup>2</sup>
2/3 für Kleinkindbereich	128,7m <sup>2</sup>

Gesamtfläche ohne Kinderwagenabstellplatz(überdacht) und Verkehrsfläche **499m<sup>2</sup>**

### 2.2. Nutzungsmix

Der in Vorlage 142/07 dargestellte Nutzungsmix wird über die Veränderung bei den Krippengruppen beibehalten. Das Raumprogramm für die Planung setzt sich damit aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- 3 Kindergruppen ca. 500 qm (Stadt)
- 1 Gewerbeeinheit Café / Bistro / Bäckerei mit ca. 150 qm (GWG)
- 1 Fläche für Ingenieurbüro mit ca. 700 qm (Ingenieurbüro Schneck – Schaal – Braun)
- 5 -7 Wohnungen mit ca. 600 qm (GWG).

### 2.3. Verfahren

Die Universitätsstadt Tübingen wird die drei Kindergruppen gemeinsam mit der GWG und dem Ingenieurbüro in einem gemeinsamen Bauwerk realisieren. Die Kosten werden entsprechend der Anteile an dem Gesamtbauvorhaben geteilt, die Einheiten haben nach Fertigstellung des Gebäudes den Status von Wohn- und Teileigentum.

Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung des Bauvorhabens haben sich die drei Partner im vorhinein auf die Auslobung einer architektonischen Mehrfachbeauftragung geeinigt, zu der vier Büros eingeladen werden sollen, darunter zwei Tübinger Architekten. Die wesentlichen Eckpunkte für die Mehrfachbeauftragung sind:

- Raumprogramm mit ca. 1950 qm Nutzfläche zzgl. Nebenflächen.
- Umbau des Altbaus unter Beibehaltung des Tragwerks und der Backsteinfassade. Das Walmdach soll im Grundsatz beibehalten werden, kann jedoch für die Nutzbarkeit der Wohnungen mit Gauben und Einschnitten versehen werden.

- Erzielung eines hohen energetischen Standards, angestrebt wird KfW 60.
- Ergänzung durch einen Neubau auf der Ostseite (Richtung Platz). Sofern dadurch die Verbindung zwischen Platz und Altbau gestärkt wird und das Bauvolumen nicht vergrößert wird, kann das Baufenster in beschränktem Umfang überschritten werden.
- Verzicht auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Anbau auf der Westseite (Richtung Bahn), um dadurch eine bessere Freistellung des Gebäudes zu erreichen.
- Gemeinsame barrierefreie Erschliessung mit Treppenhaus und Aufzug für Alt- und Neubau.
- Erarbeitung eines groben Freiflächenkonzepts, das für die Kindergruppen einen eigenständigen Außenspielbereich mit mindestens 450 qm Fläche vorsieht.

In der Bewertungskommission für die Mehrfachbeauftragung wird die Stadtverwaltung mit Frau Baubürgermeisterin Schreiber, und Herrn Haas, Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft, beteiligt sein. Den Gemeinderat vertreten ein bis zwei Stadträte, die im Stadtteil Derendingen wohnen. Als beratende Mitglieder ohne Stimmrecht sind darüber hinaus Frau Schwarz-Österreicher, Fachbereich Schule, Sport, Soziales, Herr von Winning, Fachbereich Planen und Entwickeln sowie Herr Soehlke, Geschäftsführer WIT, vorgesehen.

Die Ausgabe der Unterlagen ist für Anfang März 2008 geplant, die Abgabe der Arbeiten und die Sitzung der Bewertungskommission für Anfang Mai 2008 geplant.

#### 2.4. Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtbauvolumen geht eine erste Kostenschätzung, die noch ohne Entwurf und nur auf Grundlage von Flächenansätzen erstellt wurde, von ca. 4,7 Mio. € inkl. Grundstück und Baunebenkosten aus. Für die städtischen Kindergruppen würde sich daraus eine Gesamtaussumme von ca. 1,3 Mio. € ergeben; hinzu kommen ca. 150.000,- € für die Einrichtung der drei Gruppen.

Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Arbeit und Soziales zur Umsetzung des Investitionsprogramms des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ liegt jetzt als Entwurf vor. Die Verwaltung legt der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung die hier in Aussicht gestellten Zuschüsse zu Grunde. Sie liegen leider deutlich unter dem bisher erwarteten Volumen und sehen bei Neubau eine Platzpauschale von 12.000 Euro vor. Neubau im Sinne der Zuschussvorschriften ist auch ein Umbau, wenn das Grundstück zuvor zum Zwecke des Umbaus eines darauf befindlichen Gebäudes erworben wird. Für die 20 Plätze im Kinderhaus Mühlenviertel erhält die Stadt demnach Zuschüsse in Höhe von 240 000 Euro. In der der Finanzplanung wurde noch mit 607 000 Euro kalkuliert.

Die Kindergartengruppe soll als Infrastrukturbeteiligung der WIT aus dem Überschuss der Entwicklung des Mühlenviertels finanziert werden. Damit ergibt sich folgende wirtschaftliche Gesamtbetrachtung:

Jahr	2008	2009	2010	Gesamt
Baukosten	305.000	752.000	244.000	1.301.000
abzügl. Anteil WIT	102.000	251.000	81.000	434.000
abzügl. Landeszuschuss	120.000	120.000		240.000
Nettokosten Stadt				627.000
Ausstattung			150.000	150.000
<b>Nettokosten Stadt gesamt</b>				<b>777.000</b>

### 3. Lösungsvarianten

Auch angesichts der verschlechterten Förderbedingungen stellt diese Variante die für die

Stadt günstigste wirtschaftliche Lösung dar, wenn die beiden Krippengruppen im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung gefördert werden. Für eine verbindliche Förderzusage ist eine detaillierte Planung und Kostenberechnung notwendig; daher besteht aus Sicht der Stadt zu dem geschilderten Vorgehen keine Alternative.

4.      Vorschlag der Verwaltung  
Die Verwaltung empfiehlt, der Planung der Kindergruppen in der dargestellten Form und der gemeinsamen Auslobung einer Mehrfachbetreuung zuzustimmen.
5.      Finanzielle Auswirkungen  
siehe 2.4
6.      Anlagen  
Lageplan



