

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Kinderhaus Güterbahnhof; Beitrittsbeschluss, Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe**

Bezug: Vorlage 222/2015

Anlagen: 3 Anlage 1 Raumprogramm
 Anlage 2 Lageplan
 Anlage 3 Plan EG und 1. OG

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen tritt der privaten Baugemeinschaft „Günstig Bauen im Güterbahnhof“ bei mit dem Ziel, im Hof 3 des Neubaugebiets ein viergruppiges Kinderhaus zu errichten.
2. Bei der HHStelle 2.4642.9400.000-1060 Baukosten Kinderhaus Güterhalle wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 476.000 € bewilligt.
3. Die Deckung erfolgt durch höhere Entnahmen aus der allgemeinen Rücklage in gleicher Höhe (2.9100.3100.000-0101).

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	2016	2017	2018
Vermögenshaushalt: Güterbahnhof				
Zuschüsse von privaten Bereichen	2.4642.3680.000-1060	160.000 €	1.040.000 €	0 €
Planungs- und Baukosten	2.4642.9400.000-1060	1.000.000 €	1.000.000 €	400.000 €
Saldo:		840.000 €	-40.000 €	400.000 €

Ziel:

Einrichtung einer Kindertageseinrichtung zur Bedarfsdeckung im Neubaugebiet Güterbahnhof.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Zuge der Entwicklung des innerstädtischen Neubaugebiets Güterbahnhof wurde auch über die zukünftige Nutzung des Bestandsgebäudes der Güterhalle diskutiert. Verschiedene Szenarien mit Nutzungen für das städtische Archiv, einer gastronomischen Nutzung, einer Nutzung für ein Lern- und Dokumentationszentrum und einer privat-externen Nutzung wurden für den Gesamtkomplex abgewogen. Mit Vorlage 222/2015 wurde beschlossen, die Kindertageseinrichtung nicht im Bestandsgebäude sondern in einem Neubau nördlich der Güterhalle unter zu bringen.

Die Option zur Bebauung des Hof 3 wurde an die private Baugemeinschaft „Günstig Bauen im Güterbahnhof“ erteilt. Diese hat in ihrem Konzept neben Wohnungen die Einrichtung eines Kinderhauses vorgesehen. Um dieses Vorhaben nun konkret zu realisieren ist es erforderlich, dass die Universitätsstadt Tübingen der Baugemeinschaft „Günstig bauen im Güterbahnhof (GüBa)“ beitrifft und als Bauherrin der Kindertageseinrichtung das Projekt durch ihren Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement begleitet.

2. Sachstand

2.1 Struktur der Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft besteht aus privaten Bauherren, die Wohnungen unterschiedlicher Größe, teils zur Eigennutzung, teils zur Vermietung mit Sozialbindung erstellen wollen. Jedes Mitglied der Baugemeinschaft hat ab der baldmöglichst erfolgenden Gründung der WEG ein dem jeweiligen Miteigentumsanteil in 1000stel entsprechendes Stimmrecht (Verhältnis der Mitglieder der WEG zueinander). Für die Fläche der Kindertageseinrichtung wird mit einem Anteil von 33,8 % des Gesamtprojekts gerechnet. Geplant sind 16 Wohnungen im 2. bis 5. Obergeschoss. Die Kindertageseinrichtung ist im Erd- und im 1. Obergeschoss geplant.

2.2 Lage und Freifläche

Der Hof 3 befindet sich etwa in der Mitte des Baugebiets direkt an der nördlichen Erschließungsstraße. Insgesamt bebauen vier Baugemeinschaften das Baufeld an der Straße und jede dieser Baugemeinschaften ihren Teil der unter dem Hof liegenden Tiefgarage. Die Baugemeinschaft GüBa bebaut die östlich gelegene Eckparzelle.

Der Innenhof wird gemeinsam von allen vier Baugemeinschaften geplant. Vom gesamten Innenhof wird ein sechs Meter breiter Streifen in Form eines Sondernutzungsrechts den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeschlagen. Die Kindertageseinrichtung erwirbt einen vier Meter breiten Streifen. Die sonstige Innenhoffläche steht größtenteils dem Kinderhaus zur alleinigen Nutzung während der Betriebszeiten zur Verfügung. Außerhalb der Be-

triebszeiten darf die Fläche von den Anliegern genutzt werden. Eine intensive Begrünung, eine kindgerechte Möblierung mit Spielgeräten und eine großzügige Verschattung sollen gute Bedingungen für das Spielen im Freien bieten.

2.3 Architektur

Die ersten Skizzen zum äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes liegen vor. Um die Baukosten günstig zu halten verfolgt die Baugemeinschaft das Ziel, ein schlichtes, sachliches Gebäude in moderner Architektur und nachhaltigen Materialien zu erstellen. Auf Grundlage des Baufensters wird der Baukörper in L-Form errichtet. Die Erschließung erfolgt auf der nördlichen Seite über Eck, der kurze Schenkel des L reicht in den Kurt-Schwägerle-Weg und umschließt damit teilweise den Innenhof.

2.4 Baubeschreibung

Dem Bauvorhaben liegt eine detaillierte Baubeschreibung zu Grunde. Sie beschreibt die Baukonstruktion und den Ausbaus des Gebäudes für die Wohnungen. Für das Kinderhaus in den unteren Geschossen werden Sonderanforderungen sowohl baurechtlicher Art (Brandschutz, Betriebseinrichtungen usw.) als auch aus der spezifischen Nutzung (Akustik, Beleuchtung, Sanitär, Fettabscheider usw.) zu stellen sein. Diese werden im Planungsprozess auf Grundlage der Baugenehmigung und in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung Kindertagesbetreuung entwickelt.

2.5 Verträge

Gesellschaftsvertrag

Mit der Ratifizierung des notariellen Gesellschaftsvertrags konstituiert sich die Baugemeinschaft als Gesellschaft Bürgerlichen Rechts. Die Gesellschaft selbst tritt nicht im Außenverhältnis auf („Innengesellschaft“). Stattdessen handeln die Gesellschafter im Außenverhältnis, vertreten durch den Baubetreuer. Im (noch nicht ratifizierten) Gesellschaftsvertrag sind u. a. der Zweck der Baugemeinschaft mit der Zuweisung der Wohnungseinheiten, die Gesellschaftsanteile mit Stimmrechten und die Vereinbarung einer „quotalen Haftungsbeschränkung“ auf den jeweiligen Miteigentumsanteil des einzelnen Gesellschafters enthalten. Der Gesellschaftsvertrag wurde von der Rechtsabteilung der Stadt mit dem Regierungspräsidium als Aufsichtsbehörde abgestimmt. Eine Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Baubetreuungsvertrag und Vollmacht

Die Baugemeinschaft wird geleitet von einem vertretungsberechtigten Baubetreuer. Er fungiert als Geschäftsführer und ist im Auftrag der einzelnen Gesellschafter treuhänderisch tätig. Er wird durch die Gesellschafterversammlung kontrolliert, Rechtsgeschäfte bedürfen der Genehmigung durch die Gesellschaftsversammlung. Um der im Gesellschaftsvertrag vereinbarten quotalen Haftungsbeschränkung im Außenverhältnis zu Dritten (Handwerker u. a.) Geltung zu verschaffen und diese durchzusetzen, wird der Baubetreuer in einem notariellen Baubetreuungsvertrag von den Gesellschaftern verpflichtet, die quotale Haftungsbeschränkung in Verträgen der Gesellschafter mit Dritten zu vereinbaren. Die notarielle Vollmacht des Baubetreibers wird dahingehend beschränkt. Bei gesetzlichen und deliktischen Schulden muss die Haftungsbeschränkung stattdessen im Innenverhältnis durchgesetzt werden. Baubetreuungsvertrag und Vollmacht werden nach Ratifizierung des Gesellschaftsvertrags unterschrieben.

Architektenvertrag

Die Baugemeinschaft beauftragt einen Architekten mit der Planung des Bauvorhabens nach HOAI. Ebenso werden Fachingenieure für die technischen Planungen und Landschaftsarchitekten für die Planung des Innenhofs beauftragt. Die vereinbarten Vertragsinhalte entsprechen den Regelungen der HOAI und den üblicherweise von der Universitätsstadt geschlossenen gleichartigen Verträgen.

2.6 Flächen und Kosten

Die Mitglieder der Baugemeinschaft verpflichten sich dazu, die auf ihren jeweiligen Flächenanteil entfallenden Kosten zu tragen. Auf Grundlage der ersten Vorentwürfe ergeben sich folgende unverbindlichen Schätzwerte:

	Flächen	Baukosten
Gesamt	ca. 2.243 m ²	ca. 6.878.000 €
Kinderhaus	ca. 792 m ²	ca. 2.266.000 €

Darin enthalten sind die für das Kinderhaus anfallenden anteiligen Grundstückskosten in Höhe von 431.000 €. Dieser Kostenanteil fällt bei sonstigen städtischen Bauvorhaben in der Regel nicht an. Auch bei einer Realisierung des Kinderhauses in der Güterhalle hätte eine Außenspielfläche im Hof 3 käuflich erworben werden müssen und war in den in Vorlage 222/2015 genannten Kosten noch nicht enthalten.

Die Flächen werden nach ihrer Lage unterschiedlich von 89 % für eine Nord-Wohnung im 1. OG bis 120% für eine Penthouse-Wohnung im Dachgeschoss bewertet. Das Kinderhaus ist mit seiner Erdgeschossfläche mit 100%, mit seiner Fläche im 1. OG mit 91% bewertet.

Zu den allgemeinen Baukosten kommen die Kosten für spezifische Maßnahmen für das Kinderhaus. Diese sind Akustikmaßnahmen, Beleuchtung, Brandschutzmaßnahmen, Einbaumöbel, die Küchen mit Fettabscheider, die Freianlagen einschließlich der Spielgeräte. Nach heutigem Stand ergibt sich damit folgende Kostensituation:

Baukosten allgemein	2.266.000 €
Sonderkosten Bau KiTa	420.000 €
Außenanlage	<u>190.000 €</u>
Baukosten	2.876.000 €

Damit liegt der Preis pro Quadratmeter Nutzfläche nach dieser ersten groben Schätzung bei ca. 3.631 € incl. Grundstückskosten und Außenanlage. Die Stadt übernimmt, im Gegensatz zu einer durch Bauträger errichteten Fläche nur die tatsächlichen Kosten des Bauwerks. Diese können auf Grundlage des jetzigen Planungsstands nur geschätzt werden. Auch aufgrund von möglichen Verschiebungen bei den Flächen können sich die heutigen Kostenannahmen noch verändern.

Die Finanzierung des Gesamtprojekts erfolgt auf Grundlage eines Zahlungsplans entsprechend dem Baufortschritt.

In den Grundstückskosten ist die anteilige 5 %-ige Grunderwerbssteuer enthalten. Die Stadt geht davon aus, dass diese nur auf ihren Grundstücksanteil, nicht auch auf die Errichtungskosten der Kita anfällt. Aufgrund nicht abschließend einschätzbarer Rechtsprechung ist das Risiko einer steuerrechtlichen Veranlagung auch auf die Errichtungskosten allerdings nicht von vornherein auszuschließen. Sollte – entgegen der üblichen Vorgehensweise über Teilbe-

scheide – ein Gesellschafter alleine für die Grunderwerbssteuer aller Gesellschafter (in welcher Höhe auch immer) vom Finanzamt in Anspruch genommen werden, muss die Durchsetzung der Ausgleichsansprüche gegenüber den anderen Gesellschaftern über den Innenregress erfolgen.

2.6 Raumprogramm

Es wird mit einer sehr zügigen Bebauung des Neubauareals Güterbahnhof und bereits Ende 2017/Anfang 2018 mit 1.000 Einwohnern gerechnet. Die Fachabteilung Kindertagesbetreuung hat aus dieser mittelfristigen Perspektive einen Bedarf von vier Gruppen errechnet.

Das Raumprogramm für das Kinderhaus wurde von der Fachabteilung Kindertagesbetreuung erstellt. Es beinhaltet alle für den Betrieb notwendigen Funktionsbereiche und muss im Rahmen der Planung um die Verkehrsflächen und die Nebennutzflächen ergänzt werden. Derzeit sind im Erdgeschoss 379 m² und im Obergeschoss 413 m² geplant, gesamt also 792 m². Die Verkehrs-, Nebennutz-, Balkon und Außenflächen belaufen sich auf 190 m². Somit liegt nach derzeitigem Planungsstand das erzielte Raumprogramm mit 601 m² geringfügig unter dem geforderten Raumprogramm von 611 m² und wird sich in der weiteren Planung noch optimieren lassen.

2.7 Zeitplan

Das Gesamtprojekt wird derzeit terminlich durchgeplant. Bisher sind folgende groben Rahmentermine bekannt:

- Notartermin zum Gesellschaftsvertrag 22.04.16
- Notartermin zum Grundstückskauf 5/2016
- Bauantrag 4/2016
- Baubeginn 3/2017
- Fertigstellung 5/2018
- Bezug 8/2018

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Universitätsstadt Tübingen tritt der Baugemeinschaft „Günstig Bauen im Güterbahnhof“ als Mitglied bei und realisiert auf Grundlage der dargestellten Planungsgrundlagen ein 4-gruppiges Kinderhaus im Hof 3 des Neubaugebietes Güterbahnhof.

4. Lösungsvarianten

4.1 Wie in Vorlage 255/2015 dargelegt ist der Standort im Hof 3 für die Erreichbarkeit und die städtebauliche Einbindung einer Kindertageseinrichtung gut geeignet. Alternative Standorte stehen derzeit im Baugebiet nicht zur Verfügung, so dass hierzu keine Lösungsvariante vorgeschlagen werden kann.

4.2 Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen könnte die Deckung auch dadurch erfolgen, dass auf eines der Projekte aus der Finanzplanung verzichtet wird. Die Verwaltung wird wie vom Gemeinderat mit dem interfraktionellen Antrag Vorlage 811a/2015 beschlossen, nach der Mai-Steuerschätzung das Gremium entsprechend unterrichten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Neubaus der Kindertageseinrichtung können noch nicht final genannt werden, da die Planung noch in einem Vorentwurfsstadium ist. Aus den unter 2.6 genannten Einzelpositionen ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 2.876.000 €.

Für die lose Möblierung wird für ein vier-Gruppiges Kinderhaus ein Pauschalbetrag in Höhe von 140.000 € erwartet, der zur Fertigstellung des Projekts im Haushalt 2018 finanziert werden muss.

Die Stadt erhält für das Vorhaben eine Infrastrukturbeteiligung des Vorhabenträgers aurelis (Vorlage 222/2015) als städtische Einnahme in Höhe von 1.200.000 €.

Für die Einrichtung der beiden U3 Gruppen wird ein Landeszuschuss in Höhe von 240.000 € erwartet. Der Zuschussantrag wird rechtzeitig gestellt.

Die Nettobelastung für den städtischen Haushalt beträgt somit 1.576.000 €. Im Haushaltsplan 2016 sind unter der Haushaltstelle 2.4642.9400.000-1060 in den Jahren 2016 bis 2018 insgesamt 2.4 Mio. € etatisiert. Für die Finanzierung des Projekts müssen diese Mittel um 476.000 € verstärkt werden. Gleichzeitig wird für den Landeszuschuss eine zusätzliche Einnahmeposition von 240.000 € gebildet, die voraussichtlich 2018 kassenwirksam wird.