

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Sozialausschuss**
Planungsausschuss
Ortsbeirat Mitte/West

Betreff: Soziale und schulische Infrastruktur Weststadt
1. Schritt: Kinderbetreuung

Bezug:
Anlagen: Übersichtsplan
Lageplan Schleifmühlweg 64
Lageplan Schleifmühlweg 32
Lageplan Sindelfinger Str. 1
Berechnung der laufenden Kosten

Beschlussantrag:

1. Dem Raumprogramms für die Erweiterung / einem Neubau des Kinderhauses Aischbach wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit 3 ausgewählten Architekturbüro eine Planungswerkstatt zu organisieren.

Finanzielle Auswirkungen	Jahr: 2008	Folgeb.: 2009	Folgeb.: 2010
Investitionskosten:	€ 50.000.-	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Bereitstellung von ausreichenden Räumlichkeiten für Kinderbetreuung, Jugendarbeit und schulische Zwecke in der Weststadt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Weststadt stehen zu wenig bzw. teils ungeeignete Räume für die Kinderbetreuung und die Jugendarbeit zur Verfügung. Einige der Nutzungen sind zudem in den bestehenden Gebäuden baurechtlich nicht oder nur mit erheblichem finanziellen Aufwand genehmigungsfähig.

Die Albert-Schweitzer-Realschule und die Hauptschule Innenstadt melden Raumbedarf für die Ganztagesbetreuung an.

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen weist für das Gebiet der Weststadt größere Defizite bei Plätzen für Kleinkinder aus. Die Schaffung der notwendigen Kleinkindplätze kann in den bestehenden Kindertageseinrichtungen nicht geleistet werden, da die vorhandenen Plätze voll ausgelastet sind.

2. Sachstand

2.1 Gebäude

2.1.1 Gebäude Schleifmühlweg 64

Das Gebäude aus dem Jahr 1912 wurde ursprünglich als Restaurationsgebäude gebaut und wird seit 1964 als städtischer Kindergarten genutzt.

Zur Zeit befindet sich im Erdgeschoss und einem Teil des Obergeschosses ein 1 – gruppiger städtischer Kindergarten; im Dachgeschoss wird eine ehemalige Wohnung für die Arbeit mit Jugendlichen genutzt. Aus Anlass einer Vermietung von Räumen im 1. OG an eine private Kindergruppe wurde ein Nutzungsänderungsantrag gestellt. Im Genehmigungsverfahren stellte sich heraus, dass für die Nutzungsgenehmigung erhebliche brandschutztechnische Maßnahmen notwendig würden. Besonders die Nutzung im DG ist brandschutztechnisch problematisch, da der 2. Rettungsweg fehlt.

Die Nutzung des Bewegungsraums im UG wurde inzwischen aus gesundheitlichen (Feuchtigkeit) und feuerpolizeilichen Gründen (fehlender 2. Fluchtweg) untersagt.

Die Jugendarbeit ist seit Jahren äußerst unbefriedigend und unattraktiv im Dachgeschoss untergebracht. Darunter leidet die Arbeit. Auch hier sind die feuerpolizeilichen Bedenken so erheblich, dass die Nutzung zum Jahresende aufgegeben werden muss.

Die unterschiedlichen Nutzungen im Haus werden als problematisch angesehen. Es gibt immer wieder Konflikte zwischen den Bedürfnissen der Jugendlichen und denen der Kindergartengruppen zu klären.

Insgesamt besteht bei diesem Gebäude ein hoher Sanierungsrückstand. Für notwendigste Instandhaltungsmassnahmen müssen laut Sanierungsliste ca.

150.000.- € aufgewendet werden. Um das Gebäude zusätzlich energetisch zu sanieren, sind erheblich mehr Mittel nötig.

2.1.2 Gebäude Schleifmühleweg 32

Das im Jahr 1912 erbaute Wohn-/Werkstattgebäude wurde 1996 von der Stadt erworben und wird von der GWG verwaltet. Zwei Wohnung und die frühere Malerwerkstatt sind vermietet. Das Haus ist in einem sehr schlechten Zustand und müsste insgesamt dringend saniert werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde vor kurzem von der Verwaltung angemietet und wird von der Albert-Schweitzer-Realschule ohne bauliche Investitionen zur Schülerbetreuung genutzt.

2.1.3 Hausmeisterwohnhaus Aischbachsschule

Das freistehende Wohnhaus aus dem Jahr 1970, das als Hausmeisterwohnhaus mit der Aischbachschule zusammen gebaut wurde, ist zur Zeit an den ehemaligen Hausmeister der Schule vermietet. Wie auf dem Lageplan ersichtlich, ist dem Wohnhaus ein sehr großer Gartenanteil zugeordnet.

Dieses Gebäude ist ebenfalls äusserst sanierungsbedürftig.

2.2 Kindertagesbetreuung in der Weststadt

In der Weststadt stehen in städtischer und freigemeinnütziger Trägerschaft insgesamt 441 Plätze für Kinder zwischen 1 – 10 Jahren zur Verfügung.

Die Bedarfsplanung für die Altersgruppe der 3 – 6 jährigen Kinder weist zwar in der Weststadt eine rechnerischen „Überschuss“ an Kindergartenplätzen auf. In der Realität sind die Einrichtungen in der Weststadt jedoch voll ausgelastet. Für die Kindergartenplätze, die derzeit im Kindergarten Westbahnhof angeboten werden, ist daher ein Ersatzstandort notwendig.

Die Bedarfsplanung für die 1 – 3 jährigen Kinder weist für die Weststadt ein Defizit von ca. 25 – 28 Plätzen auf. Die Weststadt ist nach Lustnau das Planungsgebiet mit den größten Defiziten im Kleinkindbereich. Die Schaffung von 2 Kleinkindgruppen mit 20 Plätzen in Verbindung mit einer größeren Organisationseinheit (Kinderhaus Weststadt) ermöglicht sowohl pädagogisch als auch organisatorisch eine sinnvolle Betriebsführung.

2.2.1 Raumprogramm Erweiterung Kinderhaus

Als Ersatz für den derzeit 1-gruppig geführten Kindergarten Westbahnhof und 2 neu einzurichtende Kleinkindgruppen, wird folgendes Raumprogramm benötigt, wenn 1 Kleinkindgruppe und ½ Kindergartengruppe ganztags geführt werden.

Gruppe 1

Kleinkindgruppe ganztags

2 Gruppenräume mit insgesamt 40 m²

1 Ruheraum 20 m²

1 Sanitärbereich mit 2 WC, 2 Waschbecken, 20 m²

1 Wickelbereich mit Treppe, 1 Dusche	
<u>1 Materialraum</u>	<u>7 m²</u>
Gesamtflächenbedarf	87 m ²

Gruppe 2

Kleinkindgruppe	
2 Gruppenräume mit insgesamt	40 m ²
1 Sanitärbereich mit 2 WC, 2 Waschbecken,	20 m ²
1 Wickelkommode mit Badebecken und Treppe	
<u>1 Materialraum</u>	<u>7 m²</u>
Gesamtflächenbedarf	67 m ²

Gruppe 3

Kindergartengruppe (VÖ/GT)	
3 Räume mit insgesamt	60 m ²
1 Ruheraum	20 m ²
1 Sanitärbereich mit 2 WC, 2 Waschbecken,	15 m ²
<u>1 Materialraum</u>	<u>7 m²</u>
Gesamtflächenbedarf	102 m ²

Zur gemeinsamen Nutzung:

1 Küche	25 m ²
1 Büro	15 m ²
1 Mitarbeiter/ Pausenraum	30 m ²
3 Garderobenbereiche	40 m ²
für insgesamt 45 Garderobenplätze	
2 Personal/WC, davon 1 barrierefrei	20 m ²
1 Funktionsraum/ Werkraum	20 m ²
1 Putzmittelraum	10 m ²
1 Abstellraum	10 m ²
1 Außenspielgeräte- oder im Außenbereich	10 m ²
1 Gerätehaus	
<u>1 Bewegungsraum</u>	<u>40 m²</u>
Gesamtfläche	210 m ²

Flächenbedarf für 3 Gruppen: 379 m²

Anmerkung:

Wird das neue Haus in unmittelbarer Nähe des Kinderhauses Weststadt angesiedelt, kann auf den Bewegungsraum verzichtet werden, weil das KH Weststadt einen Bewegungsraum hat.

Wird 2-geschossig gebaut braucht jede Etage einen Putzmittelraum und in jeder Etage eine Küche (zumindest eine integrierte Küchenzeile, zusätzlich zur Küche).

Die sanitären Anlagen können für 2 Gruppen zusammengelegt werden (sinnvollerweise die beiden Kleinkindgruppen).

3. Lösungsvarianten

- 3.1 Das Gebäude Schleifmühleweg 64 wird aufgegeben und verkauft. Auf dem Grundstück ist eine zusätzliche Bebauung möglich; jedoch muss eine Bebauungsplanänderung herbeigeführt werden, falls hier Wohngebäude erstellt werden sollten. Das Grundstück ist zur Zeit mit der Nutzung „Gemeinbedarf“ belegt.

Das Hausmeisterwohnhaus der Aischbachschule wird abgebrochen. Die Kindertageseinrichtung wird mit einem Raumprogramm wie unter Pkt. 2.2.1 beschrieben als Erweiterung des Kinderhauses Weststadt (Standort neben der Aischbachschule) erstellt. Die Verwaltung veranstaltet ein qualifiziertes Auswahlverfahren mit 3 Architekturbüros in Form einer Planungswerkstatt. Die Planungswerkstatt selbst dient dazu die Planungs- und Kosteneckwerte für das Projekt zu erarbeiten.

Dem Gremium werden zur Auswahl folgende Büros vorgeschlagen :

- Gottfried Häfele, Tübingen
- Ehring + Knies, Reutlingen
- Gerhard Schulz, Tübingen
- Ute Schlierf, Tübingen
- Katja Luz-Altenburger, Tübingen
- Karin Schmid, Tübingen

Der Raumbedarf für die Jugendarbeit und die Schulen wird in einer Art „Verfügungsgebäude“ auf dem Grundstück Schleifmühleweg 32 umgesetzt. Beiden Schulen fehlen Räume für die Ganztagsbetreuung wie z.B. Werkstätten, Gruppenräumen, Theaterprobenraum u. a.

Die Verwaltung erarbeitet in Abstimmung mit allen Beteiligten ein Raumprogramm für ein mögliches Verfügungsgebäude auf dem Grundstück Schleifmühleweg 32. Außerdem werden Fördermöglichkeiten für die Räume zur Ganztagsbetreuung geprüft.

Für die Jugendarbeit wird ein Ersatzstandort für eine Übergangslösung gesucht; z.B. Container auf dem Skaterplatz auf dem Zanker-Parkplatz.

- 3.2 Das Gebäude Schleifmühleweg 64 wird der derzeitigen Nutzung entsprechend bau-/brandschutztechnisch aufgerüstet. Baukosten: ca. 150.000.- €

Im Hinblick auf Räume für Jugendarbeit und Schule wird wie unter Pkt. 3.1 beschrieben verfahren.

Die Kleinkinderbetreuungsplätze werden nicht oder anderswo geschaffen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt ein Vorgehen entsprechend Lösungsvariante 3.1 vor.

5. Finanzielle Auswirkungen

Baukosten

Die voraussichtlichen Baukosten lassen sich frühestens nach Beendigung der Planungswerkstatt und einer Entscheidung über eine Planungsvariante ermitteln.

Die Verwaltung geht von voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. € aus. (vergleichbar Kinderhaus Derendinger Straße). Diese Summe reduziert sich um den Betrag, der beim Verkauf des Grundstücks und des Gebäudes des vorhandenen Kindergartens Schleifmühleweg 64 erzielt werden kann.

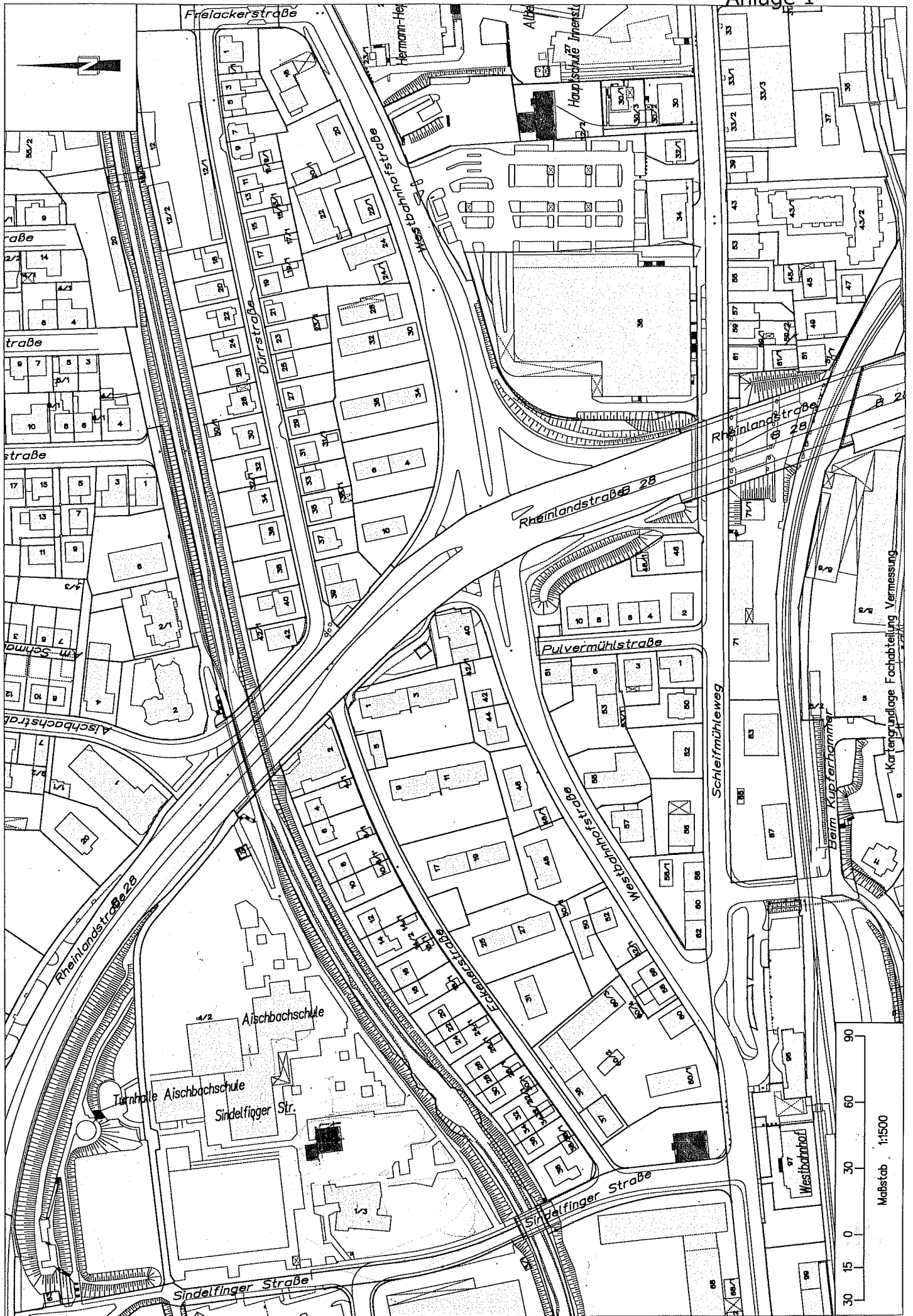
Betriebskosten

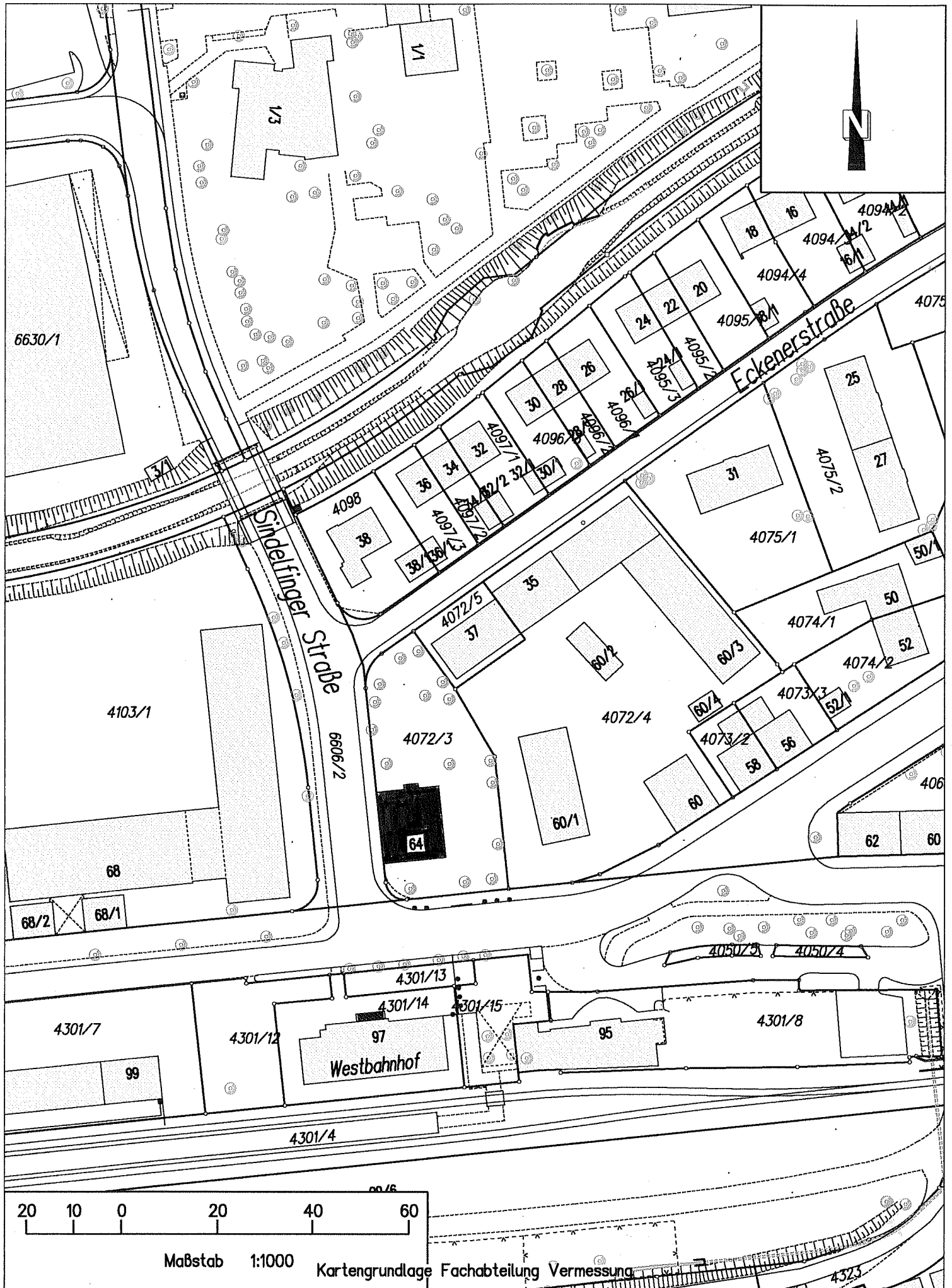
Der jährliche Zuschussbedarf für den Betrieb der dreigruppigen Einrichtung an das Kinderhaus beläuft sich auf ca. 260.000 € (siehe Anlage).

Die Verwaltung wird für den Bau der 2 Kleinkindgruppen Fördermittel entsprechend dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ beantragen. Bei Gesamtkosten von 1,2 Mill. Euro wird für die beiden Kleinkindgruppen ein förderfähiger Anteil von ca. 900.000 € zu Grunde gelegt. Ein Bundesanteil von bis zu 70% der zuwendungsfähigen Kosten ergibt 630.000 €.

6. Anlagen

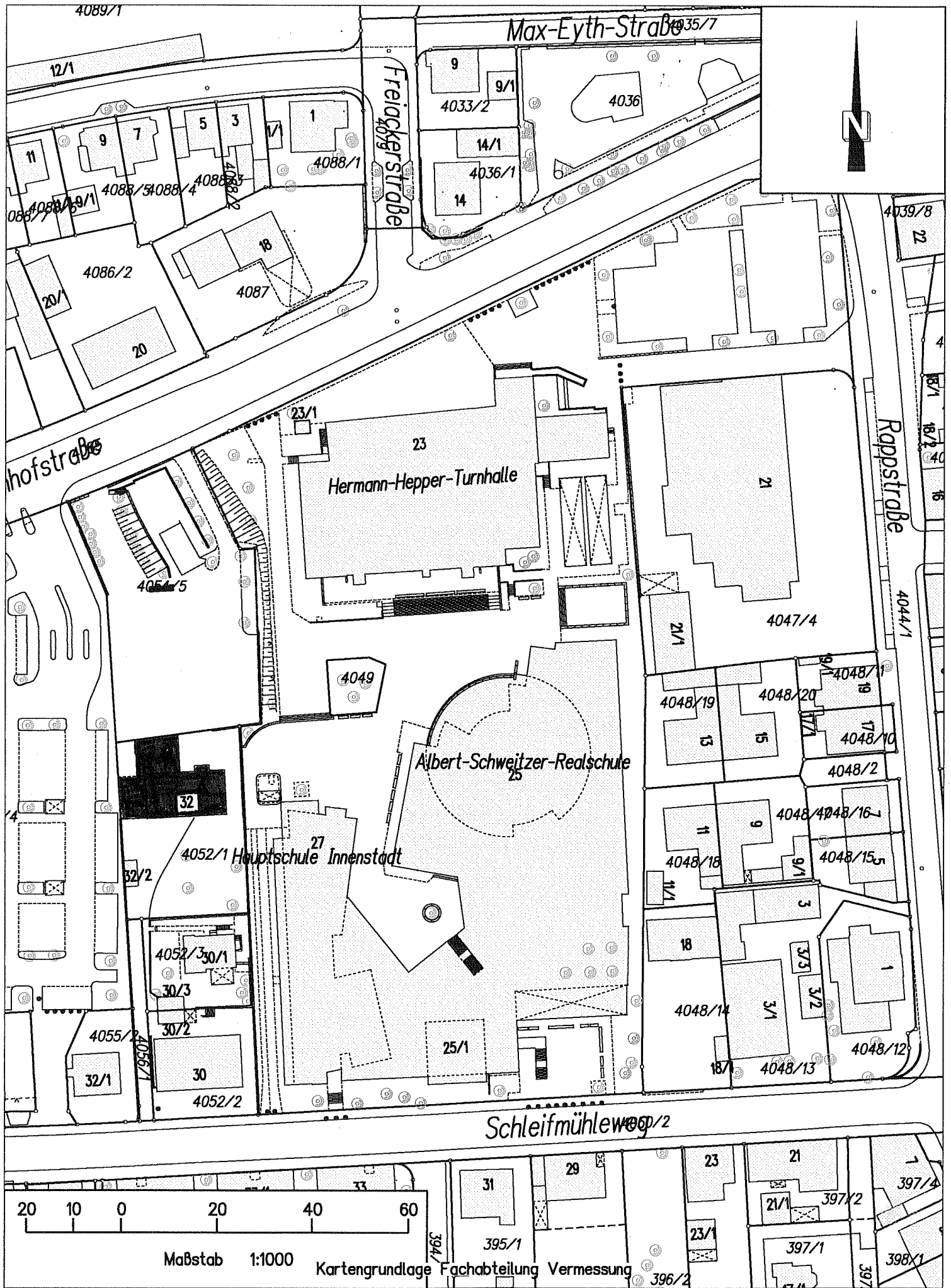
- Übersichtsplan
- Lageplan Schleifmühleweg 64
- Lageplan Schleifmühleweg 32
- Lageplan Sindelfinger Str. 1 (Aischbachsschule)
- Berechnung der laufenden Kosten

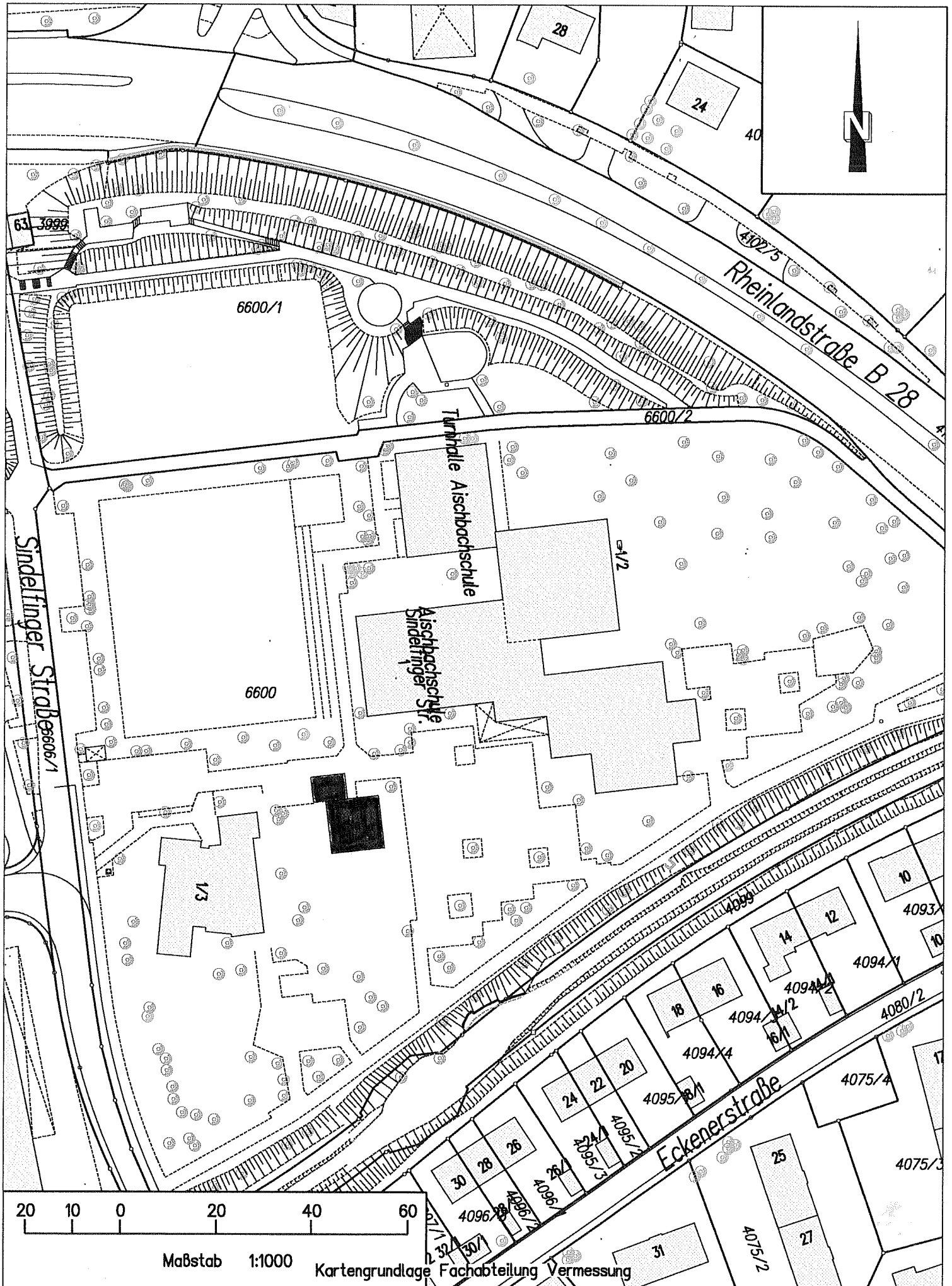




Maßstab 1:1000

Kartengrundlage Fachabteilung Vermessung





Maßstab 1:1000

Kartengrundlage Fachabteilung Vermessung

Anlage zur Vorlage 439/2007

Berechnung der laufenden Kosten in Anbau Kinderhaus Weststadt

Ausgaben

Pädagogisches Personal 7,2 Fachkräfte	252.000 €
Freistellung Leitung 0,5 Fachkräfte	17.500 €
Vertretungskraft 0,7 Fachkräfte	24.500 €
Bewirtschaftungskosten (incl. Reinigung)	21.000 €
Verbrauchsmaterial	26.000 €
Gesamtausgaben	341.000 €

Einnahmen

Elterngeld	
20 x 65 € (10 Kleinkind, 10 Kiga)	15.200 €
20 x Ø 114 € (10 Kleinkind, 10 GT Kiga)	26.790 €
Verpflegungspauschale	15.400 €
Krippenzuschuss	23.100 €
Gesamteinnahmen	80.400 €

Jährlicher Zuschussbedarf 260.600 €