

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **- Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**  
**- Ortschaftsrat Hirschau**

---

**Betreff: Sanierung und Erweiterung des Erdgeschosses des Gebäudes Schulstr. 4,  
Tübingen-Hirschau (Altes Schulhaus)**  
**- Baubeschluss -**

Bezug: Vorl. 455/2007  
Anlagen: 4 Anlage 1 Lageplan; Anlage 2 Grundrisse; Anlage 3 Ansichten und Schnitt;  
Anlage 4 Kostenberechnung

---

#### Beschlussantrag:

1. Das Erdgeschoss des Alten Schulhauses in Tübingen-Hirschau wird auf Grundlage der vorgelegten Pläne saniert und erweitert. Nach Fertigstellung werden die Flächen dem Trägerverein „Ein Ort für Kinder“ zur Einrichtung einer Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt.
2. Das Gebäude Wiesenweg 7 wird nach Umzug verkauft.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr: 2011	Jahr: 2012.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:	2.4642.9450.000-1500	€ 600.000,--	
Erlös Verkauf Wiesenweg 7	€	ab:	274.000 €

#### Ziel:

Umsetzung der im Zusammenhang mit der Gesamtplanung Kinderbetreuung Hirschau gefassten Beschlüsse. Herstellung der neuen Kinderbetreuungseinrichtung für den Verein „Ein Ort für Kinder e. V.“ im sanierten und räumlich erweiterten Erdgeschoss des Gebäudes Schulstraße 4.

## Begründung:

### 1. Anlass / Problemstellung

Der Verein „Ein Ort für Kinder e. V.“ nimmt die Aufgabe der Kinderbetreuung derzeit in dem Wohnhaus Wiesenweg 7 wahr. 2007 wurde die Gesamtentwicklung der Kinderbetreuung in Hirschau untersucht. In Vorlage 455/2007 wurde empfohlen und vom Gemeinderat beschlossen, das Erdgeschoss des Alten Schulhauses so zu erweitern, dass dort eine zwei-gruppige Einrichtung untergebracht werden kann. Aus Brandschutzgründen ist diese Nutzung auf das Erdgeschoss zu beschränken. Die Verwaltung hat den Raumbedarf auf der Grundlage der aktuellen Bedarfsplanung überprüft (Vorlage 1/2011). Danach ist der geplante Raum weiterhin nötig. Geplante Überkapazitäten im Ganztagsbereich werden durch die stärkere Nachfrage nach Plätzen für Kinder unter 3 Jahren ausgeglichen.

Zwischenzeitlich sind die Abstimmungen zwischen dem Ortschaftsrat, den Fachämtern, dem Denkmalamt und „Ein Ort für Kinder e.V.“ erfolgreich abgeschlossen und in eine Entwurfsplanung überführt worden. Für eine bauliche Realisierung sind nun die notwendigen Beschlüsse zu fassen.

### 2. Sachstand

Voraussetzung für die beschlossene Umsetzung der Einrichtung aus dem Wiesenweg in das Alte Schulhaus war, zunächst ein drei-gruppiges Kinderhaus im Garten des Grundstücks Schulstr. 4 zu errichten. Dies ist mittlerweile fertig gestellt und Anfang Mai 2011 in Betrieb gegangen.

Die Konzeption des Trägervereins sieht ein zweigruppiges Kinderhauses mit 30 Plätzen für Kinder zwischen ein und sechs Jahren in ganztägiger Betreuung vor. Dafür wünscht der Träger auch den Einbau einer Küche, in der das Mittagessen vor Ort gekocht werden kann. Insgesamt ergibt sich folgendes Raumprogramm:

Gruppenraum KiGa	41,71 m <sup>2</sup>
Gruppenraum KiGa	19,84 m <sup>2</sup>
Gruppenraum Krippe	35,58 m <sup>2</sup>
Gruppenraum Krippe	21,38 m <sup>2</sup>
Schlafräum	23,35 m <sup>2</sup>
Werkraum	14,82 m <sup>2</sup>
Küche	20,71 m <sup>2</sup>
Behinderten-WC	5,29 m <sup>2</sup>
WC mit Wickelbereich	11,67 m <sup>2</sup>
Mitarbeiteraum	19,93 m <sup>2</sup>
Abstellraum im EG	9,23 m <sup>2</sup>
(Abstellraum im UG	<u>25,69 m<sup>2</sup></u> )
Nutzfläche insgesamt	223,51 m <sup>2</sup> (249,20 m <sup>2</sup> )

Die bauliche Umsetzung dieses Raumprogramms erfolgt zum großen Teil im bestehenden Gebäude. Hier sind kleinere Grundrissveränderungen geplant und die Sanierung aller Räume. Insbesondere ist eine Erneuerung der sanitären Anlagen notwendig. Der Schallschutz ins 1. OG muss so hergestellt werden, dass sich die dortige Vereinsnutzung und die Kindertagesstätte nicht stören. Energetische Verbesserungen sollen durch eine partielle Innendämmung und die Fenstersanierung erreicht werden.

Da die Flächen im Erdgeschoss nicht ausreichen ist eine Erweiterung nach Süden geplant. Ein einfacher Baukörper wird an dem denkmalgeschützten Schulhaus so angebaut, dass er klar als neuzeitliche Ergänzung erkannt wird und sich auf der Schaufassade zurückhaltend und durch eine bauliche Fuge abgesetzt zeigt. Der Anbau wird in Holzständerbauweise errichtet und bietet neben einer kleinen Südost-Terrasse den barrierefreien Zugang zum Gebäude. Ergänzt werden kann der Anbau durch eine Teilunterkellerung mit einem Abstellraum (siehe Lösungsvarianten).

Die Außenanlage, die sich zwischen dem neuem städtischen Kindergarten und dem Alten Schulhaus entwickelt, wird so gestaltet, dass neben den pädagogischen Aspekten die Belange der Sicherheit für die unterschiedlichen Altersstufen berücksichtigt sind und gleichzeitig das gemeinsame Spielen ermöglicht wird. Ergänzende Abstellräume für Außenspielgeräte grenzen das Grundstück auch akustisch zur Nachbarbebauung ab.

Das Baugesuch wird im September 2011 eingereicht, die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen liegen zur weiteren Veranlassung vor.

Nicht im Planungsumfang enthalten sind Veränderungen in den anderen Geschossen des Alten Schulhauses. Insbesondere muss die Nutzung des Dachgeschosses weiterhin auf die baurechtlich zulässige Zahl an Besuchern beschränkt bleiben. Die Herstellung eines zweiten Fluchtweges aus dem Dachgeschoss wäre aufwendig, teuer und hätte Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Maßnahme wie beschrieben und in weiterer Abstimmung mit dem Trägerverein umzusetzen. Ein Baubeginn ist für November 2011, die Fertigstellung zum Sommer 2012 geplant. Danach kann das Gebäude Wiesenweg 7 verkauft werden.

Die Verwaltung wird gemeinsam mit den freigemeinnützigen Trägern in Hirschau das Platzangebot an den tatsächlichen Bedarf anpassen. Dazu ist es notwendig, bisher für den Ganztagsbetrieb gedachte Räume für den Krippenbereich zu nutzen.

#### Lösungsvarianten

- 4.1 Im Planungsprozess mit dem Träger wurde rasch klar, dass der Bedarf an Abstellräumen über das von der Verwaltung geplante Raumkonzept hinaus geht. Um die wertvolle Außenspielfläche nicht weiter zu reduzieren könnte ein größerer Abstellraum als Keller unter dem Erweiterungsbereich geschaffen werden (siehe Anlage 3 Grundriss UG). Die Verwaltung hält den gemeldeten zusätzlichen Raumbedarf für nachvollziehbar. Dieser lässt sich jedoch im zur Verfügung stehenden Budget nicht realisieren. Für seine Herstellung werden zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 50.000 € bewilligt.
- 4.2 Die frei gewordenen Räume im Erdgeschoss des Gebäudes Schulstr. 4 werden einer anderen, noch zu bestimmenden Nutzung zugeführt. Der Verein „Ein Ort für Kinder e. V.“ bleibt in seinem Domizil im Wiesenweg 7. Die Baugenehmigung für die Nutzung dieses Wohnhauses als Kindertageseinrichtung ist allerdings bis 31.12.2012 befristet.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf 600.000 €. Die Mittel stehen im Haushalt 2011 zur Verfügung. Für den Verkauf des Gebäudes Wiesenweg wird im Folgejahr ein Erlös von 274.000 € erwartet.

Hinweis: Fördermittel sind keine zu erwarten.

5. Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Grundrisse

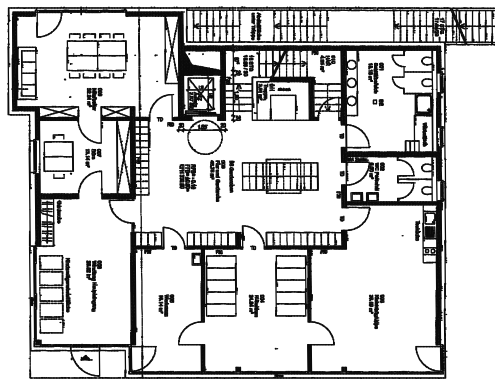
Anlage 3 Ansichten und Schnitt

Anlage 4 Kostenberechnung

hs  
/5

Gar  
6/7

5/1  
Gar



1084/1

Whs

Btrg

1080/1

Gar  
6/6

1084/2

7094

Veranst  
4/1

Gar

WBtrg  
5

1081/1

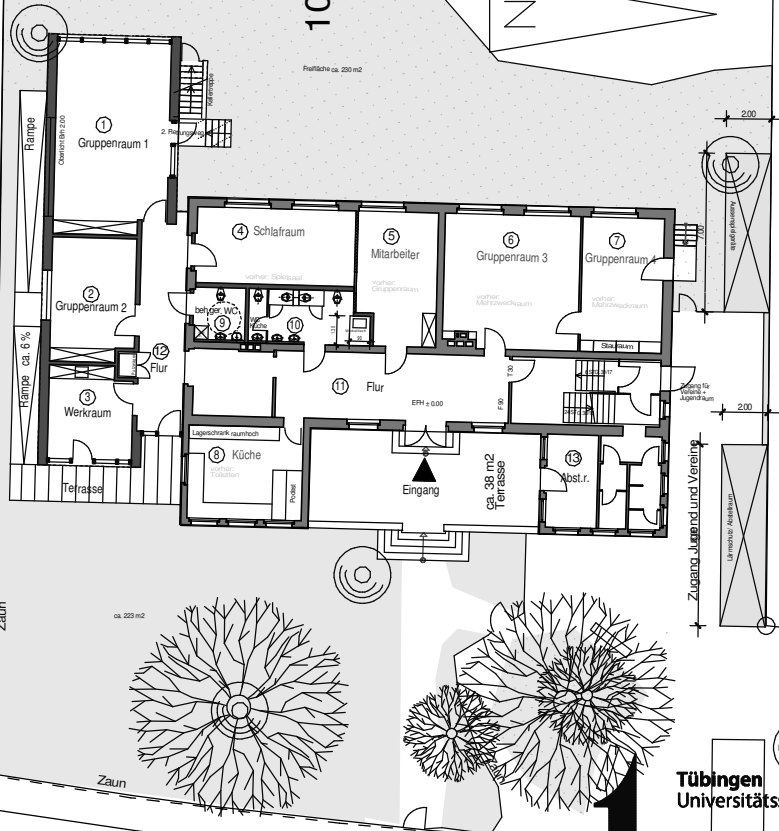
1080/3

Schu

1/1

SchGar

Whs  
1



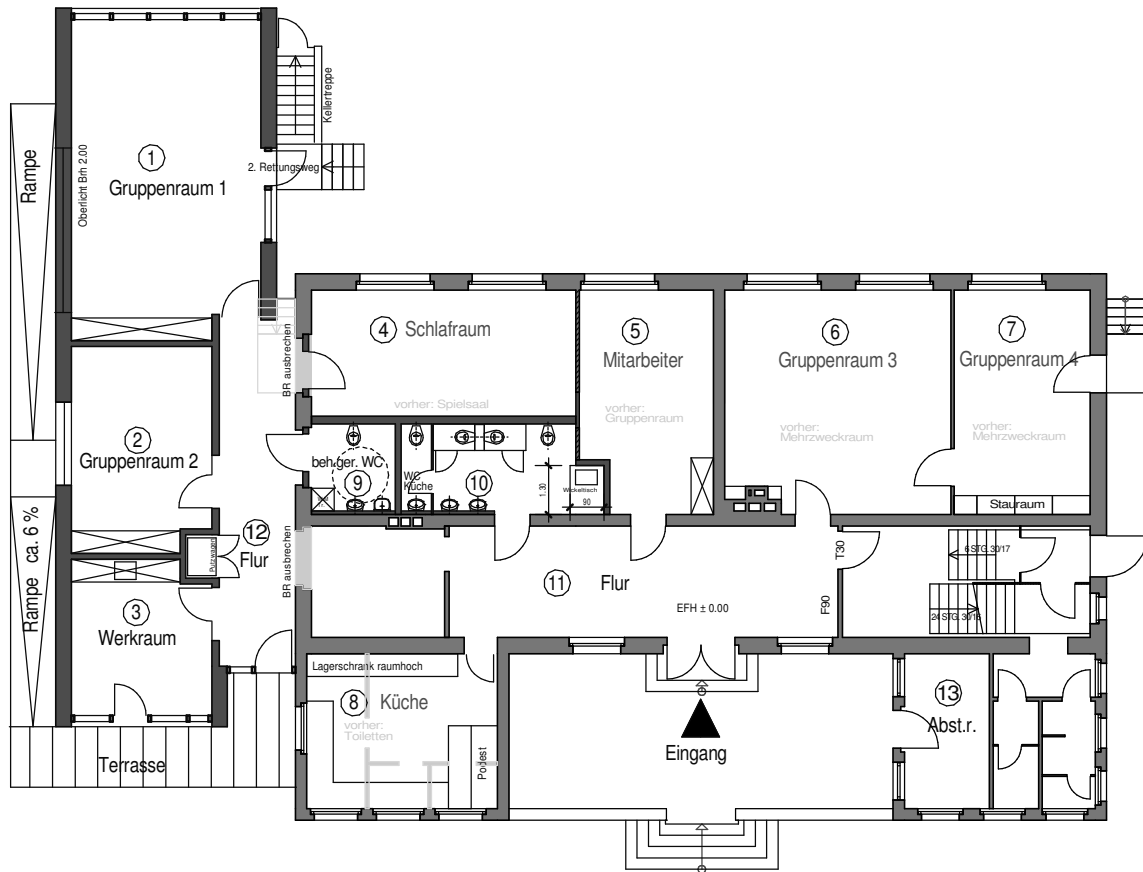
Whs  
6

Tübingen  
Universitätsstadt

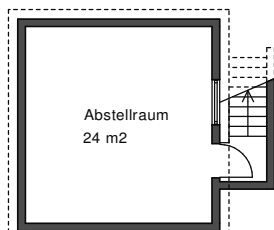
FAB Hochbau

ulstraße

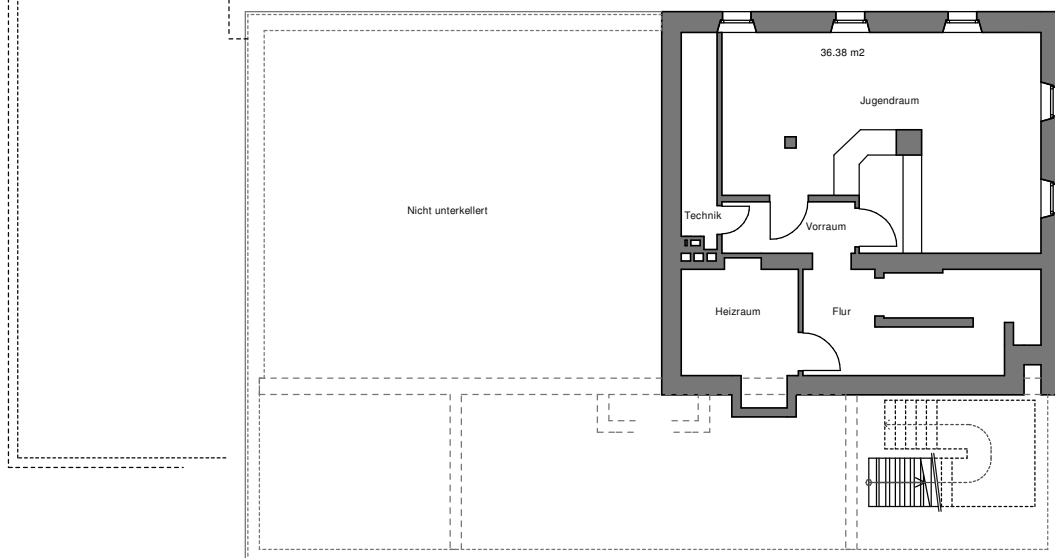
Altes Schulhaus Hirschau  
Schulstr. 4



Grundriss Erdgeschoss



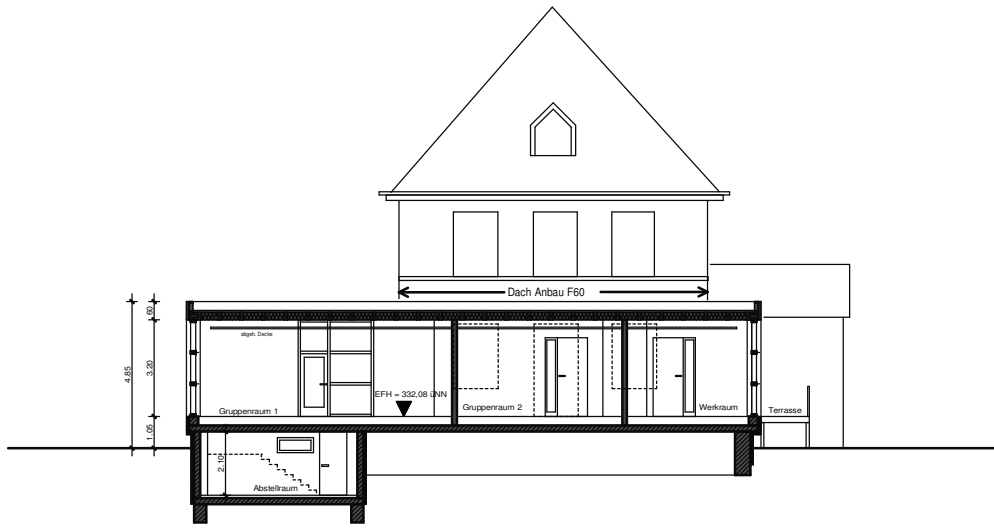
Grundriss Untergeschoss



Tübingen  
Universitätsstadt

FAB Hochbau

Altes Schulhaus Hirschau  
Schulstr. 4



Schnitt



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Tübingen  
Universitätsstadt

FAB Hochbau

Altes Schulhaus Hirschau  
Schulstr. 4

**Kindertageseinrichtung Altes Schulhaus Hirschau**

Kostenschätzung nach DIN 276 für Kinderkrippe im EG und Fluchtweg aus OG / DG

25 08 2011

<b>KG</b>	<b>Bauteil</b>	<b>Kinderkrippe</b>	<b>Keller</b>
100	Grundstück	0,00	
200	Herrichten und Erschließen	20.000,00	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion	319.805,00	35.010,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	55.000,00	0,00
500	Außenanlagen	12.500,00	0,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	24.600,00	0,00
700	Baunebenkosten	71.892,90	6.301,80
<b>Zusammenstellung Netto</b>		<b>503.797,90</b>	<b>41.311,80</b>
Mehrwertsteuer 19%		95.721,60	7.849,24
<b>Zusammenstellung Brutto</b>		<b>599.519,50</b>	<b>49.161,04</b>
Rundung		480,50	838,96
<b>Zusammenstellung Brutto gerundet</b>		<b>600.000,00</b>	<b>50.000,00</b>