

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung  
Ortbeirat Lustnau**

---

**Betreff: Alte Weberei, Kauf einer Fläche zur Einrichtung eines  
5-gruppigen Kinderhauses**

Bezug: Vorlagen 145/201, 295a/2010, 295c/2010, 308/2011  
Anlagen: 1 Pläne

---

#### Beschlussantrag:

1. Die Stadt erwirbt von der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Erdgeschoss eine Teilfläche des Gebäudes Hof 5 in der Alten Weberei in Tübingen-Lustnau.
2. Die städtische Teilfläche wird mit der Teilfläche der KBF zu einer 5-gruppigen integrativen Kindertagesstätte zusammengelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stiftung KBF gemeinnützige GmbH die notwendigen liegenschaftlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt im Sonderhaushalt Sanierungsgebiet Lustnau-Süd. Hierzu wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht in 2013 fortgeschrieben. Die Verwaltung wird beauftragt, mögliche Förderanträge zur Co-Finanzierung zu stellen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		Jahr 2012:	Folgej.:
Investitionskosten:	1.516.500 €	300.000 €	1.216.500€
bei HHStelle veranschlagt	1.200.000 €		
7.6158.9500.000:			
Erwartete Zuschüsse	370.000 €	ab:	

#### Ziel:

Schaffung der notwendigen Kinderbetreuungseinrichtung für Lustnau Süd/Alte Weberei.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen des im Sanierungsgebiet Lustnau-Süd zu erwartenden Bevölkerungszuwachses muss in der Alte Weberei die notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Wie geplant, soll hierfür eine neue Kinderbetreuungseinrichtung in Kooperation mit der Stiftung KBF gemeinnützige GmbH errichtet werden. Der Gemeinderat hat hierzu bereits mit der Vorlage 295c/2010 am 11.4.2011. grundsätzlich beschlossen, in der Alten Weberei eine integrative 5-gruppige Kindertagesstätte einzurichten und die Trägerschaft der KBF zu übertragen. Die hierfür notwendigen baulichen Beschlüsse können nun gefasst werden, da die Kreisbau in enger Abstimmung mit der Stadt ein entsprechendes Angebot vorgelegt hat.

### 2. Sachstand

#### 2.1 Bedarfssituation und geplante Angebotsformen im Kinderhaus

##### Bedarf an Plätzen für Kleinkinder

Die Bedarfsplanung 2012 weist für die kommenden Jahre auf der Grundlage des gesamtstädtischen Bedarfsrichtwertes von 63% in Lustnau ein Defizit von 30-40 Plätzen aus. Mit den Beschlüssen zur Gesamtplanung Lustnau, zu denen auch die Schaffung einer Krippengruppe im neuen Kinderhaus Alte Weberei gehört, kann dieses Defizit auf einen Fehlbedarf von nur noch zehn Plätzen reduziert werden

##### Bedarf an Plätzen für 3-6 jährige Kinder

Die Bedarfsplanung 2012 weist für diese Altersgruppe aktuell ein leichtes Defizit aus, das durch die Umsetzung der Gesamtplanung Lustnau vollständig aufgehoben wird und zu einer sehr guten Versorgung mit Plätzen für 3-6 jährigen Kindern führt. Insbesondere das geringe Angebot an Ganztagesplätzen für diese Altersgruppe (aktuelles Defizit nach Bedarfsplanung ca. – 60 Plätze) wird zusammen mit den geplanten Plätzen im Kinderhaus Kirchplatzschule durch die Schaffung von 40 Ganztagesplätzen im Kinderhaus Alte Weberei deutlich verbessert.

##### Überprüfung des tatsächlichen Bedarfs in Lustnau

Sollte sich das Kriterium „nicht-urban“ der diesjährigen Bedarfsplanung für Lustnau auf die angenommene Weise bestätigen, entsteht durch die Gesamtplanung Lustnau für beide Altersgruppen ein leichter Überhang an Plätzen. Die Verwaltung kann darauf durch eine verzögerte Entscheidung zum Anbau an das Kinderhaus Paula-Zundel reagieren. Die Bedarfe aus dem neuen Wohngebiet der Alten Weberei müssen durch das geplante Kinderhaus mit drei Gruppen gedeckt werden

##### Angebotsformen im Kinderhaus Alte Weberei

Für den örtlichen Bedarf des neuen Wohngebiets werden insgesamt 50 Plätze in 3 Gruppen (1 Krippengruppe, 2 Gruppen für 3-6 Jährige) zur Verfügung stehen. Das Raumprogramm für diese Gruppen entspricht dem Standardraumprogramm für städtische Kindertageseinrichtungen. Die Körperbehindertenförderung Neckar Alb (KBF) wird 12 Plätze für Kinder mit Behinderung in 2 Gruppen anbieten. In der dann 5-gruppigen Einrichtung werden alle 62 Plätze integrativ geführt, die Gruppengröße wird zwischen 10 -14 Plätze betragen.

## 2.2 Integrativer Ansatz des Kinderhauses

Die Trägerschaft für das gesamte Kinderhaus wurde mit Beschluss der Vorlage 295c/2010 der KBF übertragen. Die KBF wird das Kinderhaus als integrative Einrichtung führen. Gemäß dem Gemeinderatsbeschlusses vom 11.4.2011 wird die Verwaltung zur Abstimmung der Konzeption für das neue Kinderhaus im Herbst 2012 einen runden Tisch einberufen.

## 2.3 Förderung der Kleinkindplätze durch das Investitionsprogramm des Bundes

Im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 -2013“ des Bundes zur Förderung des Ausbaus der Kleinkindplätze erhalten Träger für jeden neugeschaffenen Kleinkindplatz einen Zuschuss im Höhe von 12.000 Euro. Die Universitätsstadt Tübingen wird einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 120.000 Euro für die 10 Plätze der Kleinkindgruppe beantragen.

## 2.4 Förderung aus dem Sanierungsgebiet und Finanzierung

Über diese Förderung hinaus wird das Kinderhaus als Gemeinbedarfseinrichtung vom Land gefördert, da es im Sanierungsgebiet „Lustnau-Süd“ liegt. Bei Kinderhäusern bzw. Gemeinbedarfsrichtungen gilt, verglichen z.B. mit Tiefbaumaßnahmen, nicht das Verhältnis 60% Bund-Land-Zuschüsse zu 40% städtischem Eigenanteil, sondern ein reduzierter Schlüssel. Überschlägig betragen die förderfähigen Kosten für dieses Kinderhaus daher 435.000,- €, die Fördermittel belaufen sich auf ca. 250.000,- €.

## 2.5 Planung und Realisierung

Die für die Kinderbetreuung notwendigen Flächen sollen von der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH als Bauträgerin in dem Wohn- und Geschäftshaus Hof 5 in der Alten Weberei geschaffen werden. Neben der Fläche für die Kinderbetreuung errichtet die Kreisbau im Gebäude 22 Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Aus den Raumprogrammen und Anforderungen der KBF und der Stadt wurde zusammen mit den städtebaulichen Vorgaben und den für die Wohnungen maßgeblichen Rahmenbedingungen von den Architekten ein Planungskonzept entwickelt. Der Planungsprozess wurde von der Kreisbau geleitet. Die Vertreter der Stadt, der KBF und der WIT waren von Anfang an am Planungsprozess maßgeblich beteiligt und verfolgten gemeinsam mit der Kreisbau das Ziel, eine baulich-funktional hochwertige Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss des Gebäudes Hof 5 in Lustnau zu schaffen.

Die KBF wird die andere Hälfte der Erdgeschoss-Fläche erwerben und die Einrichtung als eine Einheit betreiben. Trotzdem sind die jeweiligen Flächenanteile von KBF und Stadt so gestaltet, dass sie entsprechend der eigentumsrechtlichen Anteile bei Bedarf baulich getrennt und separat erschlossen werden könnten.

Das Gebäude ist in L-Form um die geschützt liegende Freifläche geplant. Die Gruppenräume sind zusammen mit den Nebenräumen zum Innenhof hin orientiert und bieten dadurch den direkten Übergang in den Außenspielbereich. Der großzügige Mehrzweckraum ist eine eingeschossige Ergänzung und wird von zwei Seiten optimal belichtet.

Im Keller stehen die notwendigen Neben- und Lagerflächen zur Verfügung. Sie sind wie die gesamte Einrichtung und auch das sonstige Haus barrierefrei erschlossen.

Zu den begleitenden öffentlichen Flächen hin sind die Ruheräume, der Mitarbeiterbereich und Nebenräume wie Küche, Büros orientiert. Insgesamt besticht der Grundriss durch vielfältige Außenbezüge, viel Licht und eine hohe Flexibilität. Für die Kinder ist trotz der relativ großen Einrichtung ein hohes Maß an Individualität, Intimität und Überschaubarkeit zu erwarten.

Die Freifläche steht während der Betriebszeiten ausschließlich den Kindern der Einrichtung zur Verfügung. Sie wird für die unterschiedlichen Alters- und Nutzergruppen sinnvoll zониert und hat eine direkte Verbindung ins Viertel und damit zu den umliegenden Grünbereichen.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses werden zwischen Kreisbau, der KBF und der Stadt die Ausstattung im Detail abgestimmt, ebenso die Farbgestaltung und die Möblierung innen wie außen.

## 2.6 Kaufbedingungen

Die Kreisbau bietet der Stadt und der KBF die jeweils benötigten Flächen im Erd- und Kellergeschoss zu einem Festpreis an. Auf die Stadt entfallen 437,81 m<sup>2</sup> Nutzfläche (KBF 420,50 m<sup>2</sup>). Der Planung hinterlegt ist eine Baubeschreibung für das Gesamtgebäude und für die Kinderbetreuungseinrichtung individuellen Material-, Konstruktions- und Ausführungsdetails. Sie werden im weiteren Planungsprozess noch verfeinert und angepasst werden müssen, damit sie die für städtische Einrichtungen geltenden Baustandards erfüllen. Dies kann zu Sonderkosten führen, die neben dem Kaufpreis zu finanzieren sind. Der Baubeginn ist für Herbst 2012 geplant, die Fertigstellung für April 2014.

## 2.7 Vermietung an die KBF

Im Rahmen der Trägervereinbarung zwischen Stadt und KBF wird die städtische Fläche an die KBF vermietet.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

In den bisherigen Verhandlungen hat sich gezeigt, dass es von Vorteil für alle Beteiligten ist, die Flächen für diese Einrichtung von der KBF und der Stadt zum Festpreis von der Kreisbau zu erwerben. Die KBF hat die entsprechenden Beschlüsse bereits gefasst. Um die Bedarfe der Kinderbetreuung in Lustnau-Süd auch zukünftig decken zu können, schlägt die Verwaltung den Kauf der auf die Stadt entfallenden Fläche von 437,81 m<sup>2</sup> von der Kreisbau vor.

## 4. Lösungsvarianten

Es stehen derzeit für die sich aus der städtebaulichen Entwicklung in der Alten Weberei entwickelnden Kinderbetreuungsbedarfe keine Alternativen zur Verfügung, die sich im geplanten Zeitrahmen realisieren ließen.

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Der angebotene Kaufpreis für die auf die Stadt entfallende Fläche beträgt brutto 1.496.000 €. Davon abzuziehen ist noch der Kelleranteil der KBF in Höhe von 129.000 €, der von dieser übernommen wird. Hinzu kommen weitere Kosten wie die auf den Kauf entfallenden Steuern und Gebühren, evtl. benötigte Stellplätze und eventuell Mehrkosten durch abweichende Ausstattung.

Die Verwaltung empfiehlt hierfür eine finanzielle Aufstockung der Mittel in Höhe von 150.000 € bereit zu stellen, die je nach Bedarf in Anspruch genommen werden können. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf 1.516.500 €.

Die einzelnen Aspekte der Finanzierung im Überblick:

a) Investitionskosten

Kaufpreis	1.496.000 €
Aufstockung	+150.000 €
Kostenanteil KBF	<u>129.500 €</u>
Summe Kosten	1.516.500 €
Einnahmen aus Fördermitteln	
Landeszuschuss U 3	120.000 €
Landeszuschuss Sanierungsprogramm	<u>250.000 €</u>
Summe Fördermittel	370.000 €
Investitionskosten gesamt	1.516.000 €
erwartete Fördermittel	370.000 €
Nettobelastung Stadt	1.146.000 €

Das von der Kreisbau ausgearbeitete Angebot wurde von der Verwaltung überprüft und mit eigenen Bauvorhaben für Kinderhäuser verglichen. Üblicherweise rechnet die Stadt bei ihren eigenen Kinderhäusern mit einer Investition von ca. 400.000,- € bis 450.000,- € je Gruppe, demnach für ein dreigruppiges Kinderhaus mit ca. 1,2 bis 1,35 Millionen €. In den Investitionskosten von 1.516.000 sind jedoch zwei Kostenpakete enthalten, die bei einem üblichen Neubau durch die Stadt nicht enthalten sind. Zum Einen fallen Grundstückskosten von ca. 140.000,- € an, da die Kreisbau das Grundstück von der WIT erwirbt. Zum anderen fallen bei einem Erwerb einer Einheit von einem Bauträger Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 100.000,- € an (Steuern und Notar, ca. 6,5 auf 1,496 Mio. €) an. Bereits mit diesen beiden Faktoren liegt das Angebot also in dem üblichen Rahmen.

Zudem übernimmt die Stadt bei dem gewählten Verfahren eine andere Rolle als bei den üblichen Baumaßnahmen: sie ist Käufer einer Einheit und somit weder Bauherr noch Architekt. Die Risiken, der Aufwand für die Projektsteuerung und die Koordination der Baumaßnahme liegen somit in vollem Umfang bei der Kreisbau und den beauftragten Planern. Angesichts der hohen Arbeitsbelastung der FAB Hochbau ist dies in diesem Fall ausdrücklich zu begrüßen und schafft Potentiale an anderen Stellen, zumal weiterhin eine sehr detaillierte Absprache der Standards und Grundrisse erfolgt.

Auch in einer zweiter Betrachtungsweise ist das Angebot der Kreisbau wirtschaftlich: betrachtet man Kubatur, Baustandard und Flächen, kommt die Stadt auf vergleichbare Ansätze. Unterm Strich ist das Angebot der Kreisbau daher nachvollziehbar, angemessen und in der Gesamtschau auch wirtschaftlich.

b) Betriebskosten

Die laufenden Betriebskosten der Einrichtung belaufen sich nach heutigem Stand auf:

Betriebskostenzuschüsse an die KBF jährlich:	354.000 €
Einnahmen der Stadt durch FAG-Mittel jährlich:	224.000 €

c) Finanzierung

Im Sonderhaushalt Sanierungsgebiet Lustnau-Süd steht für diese Infrastrukturmaßnahme unter der Haushaltstelle 7.6158.9500.000 ein Betrag von 1.200.000 € zur Verfügung, der bereits vor Vorliegen einer konkreten Planung angesetzt wurde. Er bildet sich aus Überträgen der zurückliegenden Jahre, den für 2012 eingestellten Mitteln und einer Verpflichtungsermächtigung für das kommende Jahr. Haushaltsrechtlich ist zudem im Sanierungshaushalt eine gegenseitige Deckung der Ausgaben möglich; da noch nicht alle Mittel für 2012 gebunden sind, ist trotz der Mehrausgaben keine überplanmäßige Ausgabe in 2012 erforderlich.

Die Landeszuschüsse und die Förderung der Gruppe der unter Dreijährigen sind als Einnahmen im Sonderhaushalt aufgeführt. Die vom Land zugesagte Förderung aus Mitteln des Landessanierungsprogramms ist inzwischen ausgeschöpft. Daher stehen die Einnahmen unter dem Vorbehalt einer Aufstockung der Förderung. Ein entsprechender Antrag wird noch 2012 gestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Sanierungshaushalts für 2013 werden sowohl die Einnahmen und die Ausgaben entsprechend angepasst.

Insgesamt wird sich durch die Baumaßnahme voraussichtlich der Zuschussbedarf zum Sanierungshaushalt um ca. 300.000,- € gegenüber den bisherigen Annahmen erhöhen. Verglichen mit einer reinen Finanzierung der Maßnahme im städtischen Haushalt oder einer Finanzierung durch die KBF ist die Maßnahme aber wirtschaftlich sinnvoll, da so höhere Fördermittel möglich sind und das Eigentum an der Immobilie bei der Stadt liegt, was dauerhafte Mietkosten über den Abmangel vermeidet.

6. Anlage 1  
Pläne





