

Beschlussvorlage

zur Vorberaterung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
 zur Vorberaterung im **Ortsbeirat Weststadt**
 zur Vorberaterung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Sofortprogramm Kindertagesstätten; Planungsbeschlüsse**
Anlagenpark und Aischbach
Bezug: Vorlagen 1c/2016, 1/2017, Bericht im PA am 24.07.2017; Vorlage 422/2017
Anlagen: 2 Anlage 1 Aischbach (3 Seiten)
 Anlage 2 Anlagenpark (2 Seiten)

Beschlussantrag:

1. Die Planung einer dauerhaften, viergruppigen Kindertagesstätte auf der Grünfläche nördlich der Aischbachschule wird entsprechend der Anlage 1/3 beauftragt.
2. Der Planungsauftrag wird an das Architektur-Büro Häfele, Tübingen erteilt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Planung notwendigen weiteren Ingenieur- und Beraterverträge in Abstimmung mit den Architekten zu erteilen.
3. Die Planung zur Anmietung einer temporären dreigruppigen Kindertagesstätte im Anlagenpark entsprechend der Anlage 2/2 wird beauftragt.

[Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	Bis 2017	2018	2019	Summe
Vermögenshaushalt					
Ausbauprogramm neu Kinderhäuser	2.4642.9400.000-0107		4.000.000 €	3.000.000 €	7.000.000 €
Städtisches Kinderhaus Sofie-Haug	2.4642.9400.000-1003	1.700.0000 €		300.000 €	2.000.000 €
Saldo Haushaltsbelastung:		1.700.000 €	4.000.000 €	3.300.000 €	9.000.000 €

]

Ziel:

Zeitnahe Herstellung von Kindertagesplätzen ab dem Kindergartenjahr 2018/2019 entsprechend der neuen Bedarfsermittlung.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Entsprechend der Vorlage 422/2017 wurde am 18.12.2017 dem darin beschriebenen weiteren Vorgehen im Grundsatz zugestimmt und die Planungen an den Standorten Sofie-Haug, Gartenstrasse und Paula-Zundel auf den Weg gebracht.

An den Standorten Anlagenpark und Aischbach bestand aus unterschiedlichen Gründen noch Untersuchungs- und Klärungsbedarf. Zudem hat die Stadt noch überprüft, inwieweit die bestehenden Container „Kokon“ in der Schaffhausenstrasse in Anschlussnutzung übernommen werden können. Die jeweiligen Ergebnisse und Vorschläge zum weiteren Vorgehen werden in dieser Vorlage vorgestellt.

2. Sachstand

2.1. Aischbach

Wie zugesagt, wurde die in der Vorlage 422/2017 dargestellte Variante einschl. der Alternativen an mehreren Terminen mit den Beteiligten (Schule, Elternvertreter, BI-Weststadt) erörtert und besprochen. Dazu wurden die einzelnen Standortvorschläge weiterentwickelt, so dass jetzt drei Varianten zur Entscheidung vorliegen:

2.1.1. Variante 1: Hartplatz

Zweigeschossiges Gebäude mit 3 Gruppen auf dem nördlichen Teil des vor der Aischbachschule vorhandenen Hartplatzes. Einschließlich Freibereich werden dafür ca. 40 % der Platzfläche benötigt. Erschließung über die Sindelfinger Strasse und dem Anfang des hier beginnenden Fahrradwegs. (Anlage 1/1).

2.1.2. Variante 2: Freifläche östlich der Schule

Auf der östlich der Aischbachschule gelegenen Freifläche der Schule (Schulgarten) könnte ein zweigeschossiger Baukörper erstellt werden, der in seinen Abmessungen dem Konzept Hartplatz ähnelt. Die Erschließung erfolgt über den nördlich der Schule verlaufenden Fahrradweg, der dazu verbreitert werden muss. Aufgrund der aufwändigeren Gründung und zusätzlichen Erschließung würde dieses Gebäude nicht temporär, sondern dauerhaft erstellt. (Anlage 1/2)

2.1.3. Variante 3: Freifläche nördlich der Schule

Auf dieser Aufschüttungsfläche aus den 20er Jahren könnte ein ebenfalls zweigeschossiger, eher quadratischer Baukörper erstellt werden. Anders als bei den Varianten 1 und 2 wären hier vier Gruppen möglich und sinnvoll. Die Bebauung dieser Fläche setzt eine umfangreiche Sanierung des Erdreichs (Bodenaustausch) voraus, die in einer ersten Kostenschätzung mit ca. 500.000 € berechnet wurde. Die Erschließung würde wie bei der Variante 1 über die Sindelfinger Straße und den Fahrradweg erfolgen. Die Freifläche des Kinderhauses wäre hier, verglichen mit den Varianten 1 und 2, mit ca. 750 qm deutlich größer. Aufgrund des Aufwands für den Bodenaustausch und die Gründung wäre dieser Standort in jedem Fall dauerhaft vorgesehen (Anlage 1/3).

Für die einzelnen Varianten werden folgende Kosten geschätzt:

Kinderhaus Aischbach, Tübingen	3-gruppig, gemischt U3/Ü3, 45 Kinder		4-gruppig, 60 Ki.
Stand 08.02.2018	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	Hartplatz	Ost	Nord
Kubatur	2.700	2.700	3.100
Außenspielfläche (m ²)	450	600	750
KG 300+400 (550 €/m ³) +Gründung	1.505.000 €	1.635.000 €	1.835.000 €
KG 500 Außenanlagen/Spielgeräte	140.000 €	180.000 €	230.000 €
Zuwegung		100.000 €	20.000 €
KG 700 Nebenkosten (25% von 300+400)	375.000 €	410.000 €	460.000 €
Bodenaustausch	-	-	500.000 €
Gesamtkosten brutto (o. Ausstattung KG 600)	2.020.000 €	2.325.000 €	3.045.000 €

Als Fertigstellungstermin ist hier - je nach Standort und Bauweise - Mitte bis Ende 2019 möglich.

2.2. Container Kokon

Voraussichtlich Anfang 2019 wird im Wohnquartier Neckarbogen die Kindertagesstätte Kokon fertiggestellt, die bisher in Containern in der Schaffhausenstraße untergebracht war. Damit können die bestehenden Container voraussichtlich ab Frühjahr 2019 in Anschlussmiete übernommen werden. Temporär kann so, ohne größere Investitionen, der Bedarf für 3 weitere Gruppen gedeckt werden.

Dies ist auch deshalb möglich, weil eine Anschlusslösung für die Gruppen gefunden wurde und die Container nur kurzfristig benötigt werden: Die drei Gruppen können voraussichtlich ab Frühjahr 2020 in die relativ naheliegende Eugenstraße 59 + 61 umziehen, da hier dann in einem GWG-Gebäude entsprechende Flächen zur Miete zur Verfügung stehen. Damit wäre die Containernutzung zeitlich auf ca. 1 Jahr begrenzt. Die jährlichen Mietkosten für die Container betragen voraussichtlich ca. 80.000 Euro.

2.3. Anlagenpark

Ursprünglich wurde in Betracht gezogen, den bisher vom Uhlandgymnasium als Interimsklassenzimmer genutzten temporären Bau aus Einzelcontainern für eine 6-gruppige Einrichtung entsprechend umzubauen und auf Mietbasis weiter zu nutzen. In der Vorplanung hat sich jedoch herausgestellt, dass der Umbau der Schulcontainer zu einem temporären Kinderhaus aufwändig ist, ohne gleichzeitig die grundsätzlichen Defizite der Container zu beseitigen und eine entsprechende Qualität zu erreichen. Die Kostenschätzung für Umbau, Miete und Betriebskosten für eine Dauer von fünf Jahren ergibt eine Gesamtsumme von ca. 1,7 Mio. €; eine längere Anmietung würde ca. 250 T€ pro Jahr kosten. Auf Grund dieser hohen Kosten hat die Verwaltung Varianten erarbeitet, in die auch schon die Möglichkeit eingeflossen ist, die Container Kokon für ein Jahr zu nutzen.

- 2.3.1. Variante 1: Reduzierung der Container auf 1 Geschoss und Umbau
Grundsätzlich könnte das Obergeschoss der Schulcontainer abgebaut werden und das Erdgeschoss zu einer zweigruppigen Kita umgebaut werden (s. Anlage 2/1). Auf Grund der vorhandenen Containerfläche kann hier lediglich eine 2-gruppige Einrichtung untergebracht werden. Die Kosten für Umbau, Miete und Betriebskosten für fünf Jahre (einschl. Rückbau) summieren sich auf rd. 900.000 Euro.
- 2.3.2. Variante 2: Dreigruppige Modulbauweise als Miete
Nachdem im Herbst 2018 die Schulcontainer abgebaut werden, könnte im Frühjahr 2019 auf der gleichen Fläche eine 3-gruppiger Kindergarten in Modulbauweise erstellt werden, der im Ausbau- und Energiestandard den aktuellen Anforderungen unserer Kindertagesstätten entspricht (siehe Anlage 2.2). Aufgrund der laufenden Planungen zum Anlagenpark wäre auch dies nur eine temporäre Lösung, zumal das aktuelle Planungsrecht eine dauerhafte Genehmigung nicht zulässt und eine Entscheidung für eine dauerhafte Kita im Anlagenpark nicht ohne qualifizierte Planung und unter hohem Zeitdruck fallen könnte. Auf Mietbasis ergeben sich dafür - hochgerechnet auf 5 Jahre - Miet- und Investitionskosten (einschl. Außenanlagen, Betriebskosten und Rückbau) von ca. 1.050.000 Euro. Gegenüber der Variante 1 lägen die Mehrkosten für fünf Jahre demnach bei ca. 150 T€. Dafür wäre eine Gruppe mehr als bei Variante 1 vorhanden und die bauliche Qualität höher und besser auf den Bedarf einer Kita ausgerichtet.
- 2.3.3. Variante 3: Dreigruppige Modulbauweise als Kauf
Alternativ zur Anmietung der Module könnten diese auch erworben werden (ebenfalls Anlage 2.2). Inklusive Außenanlagen, Nebenkosten und Rückbau würden die Kosten bei ca. 2.250.000 € liegen. Ein Erwerb der Module ergibt dann Sinn, wenn diese Module in einigen Jahren versetzt werden können und an anderen Standorten im Stadtgebiet.
- 2.3.4. Variante 4: Viergruppige Modulbauweise als Kauf
Diese Variante wäre mit ca. 2,85 Mio. € Gesamtkosten die teuerste. Sie würde zudem die vorhandene Fläche der Schulcontainer deutlich überschreiten oder wäre zweigeschossig, so dass ein Fahrstuhl erforderlich wäre.

2.4. Auflösung des Standorts Anlagenpark

Schon aus Genehmigungsgründen ist ein dauerhafter Bau im Anlagenpark nicht möglich; zudem soll in den nächsten Jahren eine Aufwertung des Anlagenparks erfolgen und eine langfristige Integration einer Kita in den Anlagenpark müsste zumindest ausführlich diskutiert und geplant werden. Daher geht die Verwaltung bei diesem Standort von ca. 5 Jahren Betriebsdauer aus, nach denen die Module zurückgegeben oder an einen anderen Ort versetzt werden sollten.

Da zu diesem Zeitpunkt im Kernstadtbereich vermutlich weiterhin Bedarf an Kinderbetreuungs-kapazitäten besteht, muss für den Standort Anlagenpark eine räumliche Alternative gefunden werden. Mögliche Standorte für eine solche dreigruppige Einrichtung wären z.B. der Genkinger Spielplatz, der Bereich rund um das Häringhaus, der Französische Platz oder der Anlagenpark selbst, dann jedoch im Rahmen der Planung Europaplatz und mit langfristiger Sicherung. Eine Entscheidung über Bedarf und Standort ist derzeit nicht erforderlich, muss aber ab dem Jahr 2020 angegangen werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung folgende Gesamtlösung vor:

3.1. Aischbach

Beim Standort Aischbach wird die Variante 3 gewählt und die Verwaltung beauftragt, auf der nördlich gelegenen Freifläche ein dauerhaftes viergruppiges Kinderhaus zu planen. Insbesondere die Erhöhung um eine Gruppe und die dauerhafte Einrichtung (statt wie bisher temporär) rechtfertigen die höheren Kosten für den Bodenaushub und die größere Freifläche.

Diese Variante hat aber auch den erkennbaren Nachteil, dass damit rund um die Aischbachschule langfristig zehn Gruppen entstehen, weil keine temporäre Lösung mehr verfolgt wird. Für die Bewohner der angrenzenden Quartiere bedeutet dies etwas längere Wege zu „ihrem“ Kinderhaus, da dieser Standort damit einen relativ großen Bereich abdeckt.

Auf Basis der vorgelegten Machbarkeitsstudie (Anlage 1 / Seite 3) wird das Büro Häfele, Tübingen, mit der Planung beauftragt. Im Zuge der Planung wird gleichzeitig ein Vorschlag erarbeitet, wie die Fertigstellung des Gebäudes ohne Qualitätseinbuße beschleunigt werden kann, so dass an diesem Standort möglichst bald - neben Anlagenpark und Kokon – zusätzliche Plätze zur Verfügung stehen.

3.2. Kokon

Die bestehenden Container „Kokon“ in der Schaffhausenstraße werden voraussichtlich ab dem Frühjahr 2019 für ca. ein Jahr in Anschlussmiete übernommen. Nach Freiwerden der Eugenstraße 59 / 61 ziehen die drei Gruppen in dieses Gebäude um, die Stadt mietet bei der GWG die entsprechenden Flächen an.

3.3. Anlagenpark

Die Verwaltung schlägt vor, im Anlagenpark gemäß Variante 2 (Anlage 2/2) drei Gruppen in Modulbauweise zu planen und sich für fünf Jahre ein Angebot zur Anmietung erstellen zu lassen, weil dies nach heutiger Kenntnis des Marktes die wirtschaftlichste und schnellste Lösung zu sein scheint. Falls sich dies auf Grund der Angebotslage nicht bewahrheiten sollte, würde die Verwaltung dies dem Gremium nochmal zur Entscheidung vorlegen.

3.4. Gesamtbetrachtung

Damit umfasst das Maßnahmenprogramm jetzt sechs Einzelmaßnahmen mit insgesamt 19 Gruppen (9 U3 + 10 Ü3, da z.T. gemischte Gruppen) für 290 Kinder, die von Frühjahr 2019 bis Mitte 2020 umgesetzt werden könnten:

Projekt	U3	Ü3	Kinder	realisierbar bis	Beschreibung
1 Anlagenpark	1,5	1,5	45	Frühjahr 2019	Interim-Modulbau
2 Aischbach	2	2	60	Herbst 2019	Neubau auf Bolzplatz
3 Sofie-Haug	1	2	50	Mitte 2020	Neubau oberhalb Bestand
4 Gartenstrasse	1,5	1,5	45	Herbst 2019	Neubau auf vorh. Grundstück
5 Paula-Zundel	1,5	1,5	45	Herbst 2019	Erweiterung (bisher 3-gr.)
6 Kokon	1,5	1,5	45	Frühjahr 2019	Übernahme nach Auszug
Summe	9	10	290		

Aus Sicht der Verwaltung ist damit eine sinnvolle Mischung aus kurzfristigen und temporären Lösungen sowie langfristigen, aufwändigeren Investitionen entstanden. Inwieweit der erhebliche Zuwachs an Flächen und Gruppen mit dem prognostizierten Bedarf übereinstimmt oder ob noch weitere Flächen erforderlich sind, ist aus heutiger Sicht nur schwer vorherzusagen. Die Verwaltung wird die Bedarfssituation kontinuierlich verfolgen und ggf. noch weite temporäre oder dauerhafte Standorte vorschlagen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Aischbach

4.1.1. Entsprechend der Variante 1 wird auf dem Hartplatz eine dreigruppige, temporäre Kindertagesstätte geplant. Kurzfristig ist dies die kostengünstigste Lösung, die aber in fünf bis zehn Jahren verlegt werden sollte und dann einen neuen Standort benötigt sowie Verlegungskosten erzeugt.

4.1.2. Entsprechend der Variante 2 wird östlich der Schule dauerhaft eine dreigruppige, dauerhafte Kindertagesstätte geplant.

4.2. Kokon

Aufgrund des hohen Zeitdrucks sieht die Verwaltung keine ernsthaften Lösungsalternativen

4.3. Anlagenpark

- 4.3.1. Entsprechend der Variante 1 wird der bestehende Containerbau auf ein Geschöß reduziert, das Erdgeschoß zu einer zweigruppigen Kindertagesstätte umgebaut und auf Mietbasis weitergenutzt.
- 4.3.2. Entsprechend der Variante 3 wird die dreigruppige Kindertagesstätte in Modulbauweise nicht zur Miete, sondern zum Kauf konzipiert. Für diese Variante wäre in ca. 5 Jahren eine entsprechende Folgefläche, idealerweise in einem Bereich mit temporärem Bedarf, erforderlich; zudem würden Verlagerungskosten entstehen. Da die Verwaltung derzeit den zukünftigen Standort noch nicht definieren kann, besteht ein höheres Risiko einer Fehlinvestition als bei der Anmietung der Module. Die Verwaltung schlägt jedoch vor, diese Variante noch nicht ganz auszuschließen, sondern ggf. als wirtschaftliche Vergleichsrechnung mitzuführen.
- 4.3.3. Entsprechend der Variante 4 wird die Kindertagesstätte im Anlagenpark viergruppig geplant.

4.4. Grundsätzliche Alternativen

- 4.4.1. Grundsätzlich wäre es auch denkbar, noch stärker auf temporäre Lösungen zu verzichten und komplett auf dauerhafte Bauvorhaben zu setzen, um verlorene Kosten zu vermeiden und eine möglichst hohe Qualität zu erreichen. Aus Sicht der Verwaltung stellt aber bereits dieses Programm eine erhebliche Herausforderung für Planung und Umsetzung dar, zudem werden die dauerhaften Lösungen nicht rechtzeitig fertig.
- 4.4.2. Als dauerhafter Standort käme ggf. noch der Französische Platz infrage, da die Option für Maison Mondiale zunächst nicht weiterverfolgt wird (s. Vorlage 432/2017). Aus Sicht der Verwaltung ist der Standort möglich, braucht jedoch aufgrund des Freiraumbedarfs, der Verschränkung mit dem Platz und der besonderen städtebaulichen Situation einen längeren Planungsvorlauf. Zudem ist dieser Standort die größte räumliche Distanz zum erwarteten Bedarf. Sollte einer der anderen Standorte nicht realisierbar sein oder der Bedarf noch weiter ansteigen, wäre dies aus Sicht der Verwaltung ein relevanter Ersatzstandort.

Andere mögliche Standorte wie z.B. der Genkinger Spielplatz oder die Flächen neben dem Häringhaus benötigen aus Sicht der Verwaltung einen noch intensiveren Planungsvorlauf.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die präzisen Kosten werden im Zuge der bereits beauftragten Planungen konkretisiert. Nach groben Schätzungen liegt der Aufwand für drei dreigruppige Kinderhäuser (Sophie-Haug, Zundel, Gartenstraße) zusammen bei rd. 6-7 Mio. €. Zusammen mit der viergruppigen Einrichtung (Aischbach) für ca. 3 Mio. € und den einmaligen Kosten im Anlagenpark (für Außenanlage etc.) liegt der Gesamtaufwand für das Sofortprogramm jetzt bei insgesamt bei ca. 10 Mio. Euro.

Hinzu kommen die Mietkosten Kokon / Eugenstraße sowie des Modulbaus im Anlagenpark mit zusammen ca. 200.000 Euro/a.

Bisher sind einschließlich dem Haushaltsentwurf 2018 für die beschriebenen Maßnahmen unter der HHSt. 2.4642.9400.000-1003 „Städtisches Kinderhaus Sofie-Haug“ 2,0 Mio. und bei der HHSt. 2.4642.9400.000-0107 „Ausbauprogramm neu Kinderhäuser“ 7,0 Mio. Euro eingestellt. Damit sind bis 2019 insgesamt 9 Mio. Euro finanziert.