

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**

Betreff: Kleinkindgruppe Idefix e.V. - Umbau und Anmietung von Räumen
Bezug: Vorlage 140/2011; Vorlage 140a/2011
Anlagen: 1 Bezeichnung: Schreiben der Ev. Kindergärten Tübingen vom 06.04.2011

Beschlussantrag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer der Räume im Einkaufszentrum Waldhäuser-Ost einen Mietvertrag **ab 01.10.2011** und einer Kaltmiete **von 9 Euro/Quadratmeter** auf 25 Jahre abzuschließen und die für den Betrieb einer zweigruppigen Einrichtung erforderlichen Umbaumaßnahmen durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die umgebauten Räume dem Verein Idefix e.V. zur Nutzung zu vermieten. Die Kaltmiete beträgt **9 Euro** pro Quadratmeter.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausstattung für die zweite Gruppe sowie für eine Küche anzuschaffen und dem Verein zur Nutzung zur Verfügung zu stellen.
- Zur Finanzierung der Maßnahme wird für das Haushaltsjahr 2011 bei der HH-Stelle 2.4642.9400.000-1026 eine außerplanmäßige Ausgabe von 281.900 Euro bewilligt. Die Mehrausgabe wird gedeckt durch
 - Zuschüsse des Bundes in Höhe von 70.000 Euro (HH-Stelle 2.4642.3600.000-1026),
 - die bereits im Haushalt 2011 veranschlagten Zuschüsse an den Verein Idefix e.V. in Höhe von 67.500 Euro (HH-Stelle 2.4642.9870.000-1026) sowie
 - eine zusätzliche Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von 144.400 Euro.
 Bei der HH-Stelle 1.4642.5300.000 wird eine überplanmäßige Ausgabe von 5.400 Euro bewilligt, die in voller Höhe durch das Budget des Fachbereichs abgedeckt wird.

Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013 ff.
a) Verwaltungshaushalt:				
Mieteinnahmen aus Vermietung	14642.1410.000		19.100 €	19.100 €
Mietausgaben für Anmietung (Kaltmiete)	1.4642.5300.000	4.800 €	19.100 €	19.100 €
Laufender Mehraufwand für die zweite Gruppe ab 2012 (Mietzuschuss enthalten)	1.4642.7000.000		143.700 €	100.700 €
Haushaltsbelastung:		4.800 €	143.700 €	100.700 €
b) Vermögenshaushalt:				
Zuweisungen des Bundes	2.4642.3600.000-1026	70.000 €		
Ausgaben für Umbau	2.4642.9400.000-1026	281.900 €		
Einsparung bereits veranschlagter Zuschuss an Idefix e.V.	2.4642.9870.000-1026	-67.500 €		
Haushaltsbelastung:		144.400 €		
Haushaltsbelastung insgesamt:		149.200 €	143.700 €	100.700 €

Ziel:

Informationen für den Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport zu den Anmerkungen und Hinweisen aus der Gemeinderatssitzung am 25.07.2011.

Begründung:

1. Anlass

In seiner Sitzung am 25.07.2011 hat der Gemeinderat die Entscheidung über die Vorlagen 140/2011 und 140a/2011 in den Bildungs- und Sozialausschuss am 19.09.2011 vertagt. Als Gründe wurden vor allem die hohen städtischen Kosten genannt und Zweifel geäußert, dass die Verwaltung mögliche Alternativen ausreichend geprüft habe.

2. Sachstand

Zu den angesprochenen Punkten teilt die Verwaltung mit:

2.1 Höhe der Miete

Der Vermieter ist nach dieser Intervention bereit, die Räume für 9 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zu vermieten. Eine Mieterhöhung soll frühestens nach drei Jahren möglich sein.

2.2 Andere Räumlichkeiten

a) Räume im Fichtenweg 16

Im Studentenwohnheim Fichtenweg 16 besteht die Möglichkeit, folgende Räume für den Betrieb einer Kindertageseinrichtung zu nutzen:

Drei Gemeinschaftsräume mit einer Küchenzeile und Sanitärräumen mit einer Fläche von ca. 88 Quadratmeter und eine Wohnung mit sechs Zimmern mit je ca. 11-13 Quadratmetern, einer Küche und Sanitärräumen mit einer Fläche von insgesamt ca. 96 Quadratmeter im nächsthöheren Stock. Die beiden Einheiten erreicht man über das öffentliche Treppenhaus. Für den Betrieb als Kindertageseinrichtung bedeutet dies, dass Kinder nicht alleine die Räume wechseln können, sondern immer durch eine Fachkraft begleitet werden müssen. Durch die leichte Hanglage des Gebäudes sind beide Einheiten für sich ebenerdig zugänglich. Direkt an die Gemeinschaftsräume schließt sich eine kleine Terrasse an, die mit Platten belegt ist und einen direkten Zugang ohne Abgrenzung zum öffentlichen Weg hat. In der Nähe befindet sich eine Grünfläche, die mit einer Umzäunung versehen und mit Spielgeräten ausgestattet werden könnte. Die Kosten der Umbaumaßnahme sind noch nicht beziffert.

Die beschriebenen Räume wurden 2009 vom Studentenwerk für den Betrieb als Kindertageseinrichtung umgebaut (Bodenbeläge, Sanitärbereiche für Kinder, Wickeltische, Spülmaschine, teilweise Demontage der Erwachsenen sanitärbereiche, Umzäunung und Ausstattung der Grünfläche) und mit einer Ausnahmegenehmigung vorübergehend während der Sanierung der Kindertageseinrichtung Provencenweg der Studentischen Elterninitiative e.V. während des Kindergartenjahres 2009/10 genutzt. In der Zwischenzeit wurden die vorgenommenen Umbauten zum Betrieb als provisorische Kindertageseinrichtung rückgebaut und die Zimmer wieder an Studierende vermietet, diesen müsste gekündigt werden.

In den Gemeinschaftsräumen ist seit September 2011 für vier bis sechs Monate provisorisch eine Kleinkindgruppe der Kindertageseinrichtung Wilhelmstraße des Studentenwerks untergebracht, da in der Kita Wilhelmstraße ein Wasserschaden aufgetreten ist,

der sämtliche Stockwerke der Einrichtung betrifft. Ein Teil der Einrichtung ist auch in den früheren Räumen des Freien Kindergartens in Hagelloch untergebracht.

Da in den Räumen im Studentenwohnheim vor Bezug der Kleinkindgruppe Idefix noch Umbaumaßnahmen durchzuführen sind, ist mit einem Umzug frühestens Mitte Februar 2012 zu rechnen. Sollten sich die Sanierungsmaßnahmen in der Kindertagesstätte Wilhelmstraße hinauszögern, wird ein Umzug erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein.

Nach Aussage des Geschäftsführers des Studentenwerks ist es möglich, alle Räume übergangsweise als Kindertageseinrichtung zu nutzen. Die Räume sind als studentischer Wohnraum gefördert und müssen endgültig wieder als Wohnraum genutzt werden, deshalb ist eine dauerhafte Nutzung durch Idefix nicht möglich.

Sofern diese Räume rechtzeitig zur Verfügung stehen, könnten sie, wenn auch reichlich beengt für eine zweigruppige Betriebsführung genutzt werden. Wenn es nur möglich ist, die Wohnung zu nutzen, wäre lediglich eine eingruppige Betriebsführung möglich. Dies erscheint jedoch problematisch, weil in der Wohnung kein größerer Aufenthaltsraum vorhanden ist, der für die Bewilligung einer Betriebserlaubnis in der Regel gefordert wird.

Die Warmmiete für die Räume im Fichtenweg 16 mit einer Gesamtfläche von ca. 184 Quadratmeter beträgt 2.800 Euro monatlich und somit 33.600 Euro jährlich.

Die Interimslösung mit dem Studentenwerk ist nur sinnvoll, wenn in einem überschaubaren Zeitraum ein städtisches Kinderhaus auf Waldhäuser-Ost gebaut wird, das dann an Idefix vermietet werden kann. Dafür in Betracht kommt die Fläche zwischen dem Einkaufszentrum, dem Hochhaus Weißdornweg 14 und der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche. Gedacht ist daran eine Immobilieneinheit zu erstellen, in der z.B. Kinderbetreuung und betreutes Wohnen von älteren Menschen möglich wäre. Für dieses - für die weitere Entwicklung des 40 Jahre alten Stadtteils sicher hoch interessante Projekt - muss der Bebauungsplan geändert werden und die schwierigen Eigentumsverhältnisse und Anwohnerinteressen in einem umfassenden Bürgerbeteiligungsverfahren unter einen Hut gebracht werden. Bis bei positivem Verlauf des Planungsverfahrens die Kinderbetreuung aufgenommen werden könnte, ist ein Zeitraum zwischen 3 bis 5 Jahren realistisch. Solange müsste Idefix in den Räumen des Studentenwerks verbleiben, was tatsächlich und rechtlich möglich wäre.

b) Räume des Schülerhorts Waldhäuser-Ost

Die Verwaltung geht davon aus, dass im Falle einer Umwandlung der Grundschule Waldhäuser-Ost in eine Ganztagschule die Räume des Hortes weiter für die Schülerbetreuung benötigt werden, weil an der Schule keine zusätzlichen räumlichen Kapazitäten vorhanden sind.

2.3 Besichtigung der Räume durch die Gemeinderatsmitglieder

In der Gemeinderatssitzung am 25.07.2011 wurde gebeten, dass die Verwaltung einen Besichtigungstermin für die Räume im Einkaufszentrum Waldhäuser-Ost vereinbart. Die Besichtigung fand am 13.09.2011 um 17 Uhr statt.

2.4 Auszugstermin der Kleinkindgruppe aus dem Ev. Kindergarten Waldhäuser-Ost

Am 18.7.2011 erhielt die Verwaltung vom Träger der Kleinkindgruppe Idefix ein Schreiben der Evangelischen Kindergärten Tübingen vom 6.4.2011, in dem die Vorsitzende nochmals auf den Auszugstermin 31.12.2011 drängt, weil der evangelische Kindergarten im Rahmen

des Sofortprogramms Ganztagesplätze anbietet und die vermieteten Räume dringend dafür benötigt (siehe Anlage).

3. Vorschlag der Verwaltung

Angesichts der Tatsache, dass die Kleinkindgruppe Idefix dringend aus den bisherigen Räumen ausziehen muss und zeitnah keine anderen geeigneten Räume in Waldhäuser-Ost zur Verfügung stehen, schlägt die Verwaltung vor, die Räume im Einkaufszentrum unter folgenden Bedingungen anzumieten und umzubauen:

- Der Preis für die Kaltmiete beträgt 9 Euro pro Quadratmeter
- Mietbeginn ist der 01.10.2011
- Die Verwaltung bemüht sich, die Kosten für den Umbau zu senken.

4. Lösungsvarianten

4.1 Die Räume werden nicht angemietet. Dies hätte zur Folge, dass die Kleinkindgruppe ab dem 01.01.2012 den Betrieb einstellen müsste, weil keine geeigneten Räume mehr zu Verfügung stehen. Dies würde den Fehlbedarf an Plätzen für unter dreijährige Kinder in Waldhäuser-Ost um 10 Plätze erhöhen.

Für die Planung des Umbaus sind dem Verein Idefix e.V. bereits Architektenkosten in Höhe von 5.855,04 Euro entstanden. Außerdem liegen zwischenzeitlich der Gebührenbescheid für die bereits erteilte Baugenehmigung in Höhe von 1.255 Euro und eine Rechnung des städtischen Vermessungsamts in Höhe von 204,44 Euro vor. Diese Kosten sind in dem Ausgabebedarf von insgesamt 281.900 Euro enthalten. Aus Gründen des Vertrauensschutzes schlägt die Verwaltung vor, dass diese Kosten von der Stadt übernommen werden, auch wenn sich der Ausschuss gegen das Vorhaben aussprechen sollte.

4.2 Es werden die Räume im Fichtenweg 16 angemietet. Dies ist nur sinnvoll, wenn man jetzt anstrebt, einen Neubau innerhalb von 5 Jahren zu errichten. Ungeachtet der oben unter 2.2. beschriebenen Probleme bei der Umsetzung des Projekts sind folgende wirtschaftliche Erwägungen entscheidungserheblich:

Der Mietvertrag im Einkaufszentrum wird folgende Kosten (Warmmiete) verursachen (Miet-erhöhungen sind nicht berücksichtigt, dafür können auch bei der Neubaulösung auch keine Kostensteigerungen berücksichtigt werden):

Kosten Einkaufszentrum 25 Jahre		
Miete	175,6 x 9 € plus 100 € jährlich	19.065
Umbaukosten	Gesamtnettobaukosten	211.853
	Annuität 4,5 %/25 J.	14.279
Nebenkosten	438 € x 12	5.256,00
Gesamtkosten	Miete und Annuität pro Jahr	38.600
	Quadratmeterkosten pro Jahr	219,82
	Quadratmeterkosten pro Monat	18,32
	Kosten in 25 Jahren	964.000,00

Im Fichtenweg 16 werden folgende Kosten fällig (ohne die bisher nicht kalkulierten Umbau- und Ausstattungskosten):

Kosten Studentenwerk 5 Jahre		
Miete	2800 € pro Monat (warm)	33.600
Umbaukosten	nicht ermittelt	
Gesamtkosten	Miete pro Jahr	33.600
	Quadratmeterkosten pro Jahr	182,61
	Quadratmeterkosten pro Monat	15,22
	Kosten in 5 Jahren	168.000,00

Unterstellt man die Baukosten einer städtischen Einrichtungen mit einem Raumprogramm von 297 qm wie bereits in Vorlage 140a/2011 dargestellt und berücksichtigt man, dass in 5 Jahren voraussichtlich keine Zuschüsse mehr für die Investitionskosten bei der Kleinkindbetreuung zu erreichen sein werden, dann ergeben sich folgende Kosten (zur Vergleichbarkeit der Kosten wird unterstellt, dass der Neubau 20 Jahre genutzt wird, so dass dann die gleiche Nutzungszeit wie im Einkaufszentrum abgedeckt wird; Gebäudeunterhaltungskosten sind nicht berücksichtigt).

Neubau nach städt. Raumprogramm		
Baukosten	1. Gruppe	450.000
	2. Gruppe	420.000
	Küche und Ausstattung f. eine Gruppe	55.000
	Gesamtbaukosten	925.000
Zuschüsse	bei Neubau für eine Gruppe	0
Nettokosten		925.000,00
	Annuität 4,5 %/50 Jahre	0,05060
Nebenkosten	297 x 2 x 12	7.128,00
	Kosten pro Jahr	53.933,00
	Städt. Raumprogramm	297 m ²
	Quadratmeterkosten pro Jahr	181,59
	Quadratmeterkosten pro Monat	15,13
	Kosten in 20 Jahren	1.078.000,00

Fazit

Damit stehen den Kosten im Einkaufszentrum von 964.000 Euro, Kosten für die Interimsnutzung im Fichtenweg 16 und dem anvisierten Neubau von insgesamt 1.246.000 Euro (1.078.000 plus 168.000 Euro) gegenüber. Der Kostenunterschied von 282.000 in 25 Jahren könnte nur verringert werden, wenn es gelingt, die o.g. Baukosten entsprechend zu verringern. Da aber die Baukosten keine Grundstücks- und Erschließungskosten beinhalten und auch die Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren nicht zu beziffern sind, dürfte der Kostenunterschied nicht wesentlich reduziert werden können. Unbestritten dürfte jedoch sein, dass ein Neubau, der wesentlich größer und komfortabler wäre, für die Kinderbetreuung besser geeignet wäre. Wäre nicht der Zeitdruck, dann sollte die Entscheidung pro Neubau fallen.

Jedoch angesichts der besseren Unterbringung von Idefix in den ersten fünf Jahren im Einkaufszentrum, der Unwägbarkeiten eines noch nicht begonnenen Planungsprozesses für einen Neubau und der dargestellten Kostenvorteile, bleibt die Verwaltung bei ihrem Vorschlag, Idefix im Einkaufszentrum unterzubringen.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsjahr 2011

Durch die Reduzierung der Quadratmetermiete von 10 Euro auf 9 Euro und den um zwei Monate späteren Mietbeginn reduziert sich die Belastung des Verwaltungshaushalts im Haushaltsjahr 2011 auf 4.800 Euro statt bisher 10.000 Euro (Vorlage 140a/2011).

Haushaltsjahr 2012

Die jährlichen Mietausgaben u. -einnahmen reduzieren sich von bisher 24.000 Euro (Vorlage 140a/2011) auf 19.100 Euro. Der laufende städtische Betriebskostenzuschuss reduziert sich um 1.300 Euro.

6. **Anlagen**

Schreiben der Evangelischen Kindergärten Tübingen

EVANGELISCHE KINDERGÄRTEN TÜBINGEN

Evangelische Kindergärten • Hechinger Str. 13 • 72072 Tübingen



An

Frau Ellen Noetzel
KoKon gGmbH - Kompetenz und Konzepte für Kindertages-
stätten
Depotstr. 7
72072 Tübingen

Ansprechpartner:

Pfarrerin Angelika Volkmann
1. Vorsitzende
des Kindergartenausschusses
der Ev. Gesamtkirchengemeinde

Berliner Ring 12/2
72076 Tübingen
☎ 07071/62015

Zentrale
☎ 07071/9304-10
06.04.2011

Kindergruppe Idefix: Kündigung der Räume im Ev. Kindergarten – tatsächlicher Auszug von Idefix

Sehr geehrte Frau Noetzel,

heute wenden wir uns noch einmal an Sie im Zusammenhang mit der Kündigung der Räume im Ev. Kindergarten WHO für die Idefixgruppe. Es geht um den Zeitpunkt des tatsächlichen Auszugs.

Wir wollen Ihnen mitteilen, dass wir für den Ev. Kindergarten WHO ab September eine veränderte Konzeption haben werden. Der Kindergarten wird zu einer Ganztageseinrichtung erweitert mit einer Öffnungszeit von 7.30 bis 16 Uhr von Montag bis Freitag. Wir werden 20 Essensplätze anbieten für das Mittagessen und brauchen auch einen größeren Ruheraum.

Bisher sind wir davon ausgegangen, dass die Idefixgruppe bis zum 31.12. tatsächlich ausziehen kann. Wenn es früher möglich wäre, käme es uns sehr entgegen. Ansonsten sind wir auch bereit, in der Übergangszeit mit Kompromissen zu leben. Besonders in Bezug auf die Nutzung der Küche brauchen wir ab September neue Absprachen. Der Kindergarten müsste täglich spätestens um 10.30 Uhr über den Küchenraum verfügen, um ein größeres Zeitfenster zum Tischdecken etc. zu haben.

Wir denken, dass Sie uns da sicher entgegenkommen und wünschen Ihnen gutes Vorankommen des Umbaus Ihrer zukünftigen Räume.

Mit freundlichen Grüßen,

A. Volkmann, 1. Vorsitzende

Kreissparkasse Tübingen

Konto Nr. 52144 (BLZ 641 500 20)

☎ Tübinger Stadtbus Linie 3, 13, 31 Haltestelle Hechinger
Straße

☎ Parkhaus Metropol, Reutlinger Straße