

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Stadtmitte**
 zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
 zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
 zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Neubau Martinskindergarten; Planungsbeschluss**

Bezug: Vorlagen 54, 54a + 54b/2020

Anlagen: 1 - Lagepläne
 2 - Raumprogramm 3-gruppiger Martinskindergarten
 3 - Machbarkeitsstudie - Variante 1
 4 - Machbarkeitsstudie - Varianten 2A +2B

Beschlussantrag:

1. Dem vorgelegten Raumprogramm entsprechend Anlage 2 für eine 3-gruppige, ganztagestaugliche Kindertagesstätte wird zugestimmt.
2. Der Martinskindergarten wird entsprechend der Variante 2 auf dem Grundstück Wilhelmstr. 97 neu erstellt. Der bisherige Standort bei der Musikschule wird nach dem Umzug aufgegeben.
3. Hierfür wird die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Architektenleistungen in Eigenleistung zu erbringen (Planungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
7.365001.1031.01 Ev. Martinskindergarten, Neubau		EUR				
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-200.000	-500.000	-2.000.000	-300.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	-200.000	-500.000	-2.000.000	-300.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-200.000	-500.000	-2.000.000	-300.000	-3.000.000

16	Gesamtkosten der Maßnahme	-200.000	-500.000	-2.000.000	-300.000	-3.000.000
----	---------------------------	----------	----------	------------	----------	------------

Der Neubau des Martinskindergartens ist wie o.a. im Haushalt 2021 auf dem PSP-Element 7.365001.1031.01 „Ev. Martinskindergarten, Neubau“ dargestellt und mit insgesamt 3.000.000 Euro eingeplant. Diese Summe entspricht einer groben Schätzung auf der Basis der Kennwerte der Machbarkeitsstudie i.V. mit bereits abgerechneten und hochindizierten Projekten, z.B. des Kinderhauses Aischbach.

Konkretere Zahlen können erst nach Erarbeitung der Planung genannt werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Aufgrund der räumlichen und baulichen Situation wurde der im Altbau (Bj. 1949) der Musikschule an der Wilhelmstrasse untergebrachte Martins-Kindergarten in die Sanierungsmaßnahme der Musikschule mit einbezogen (s. Vorlage 54/2020).

Neben erheblichen baulichen und funktionalen Defiziten, die im Zuge der Gesamtmaßnahme beseitigt werden müssten, entspricht die z. Zt. 3-gruppig von der ev. Kirche betriebene Kindertagesstätte schon heute bei Weitem nicht dem aktuellen, an den Vorgaben der KVJS orientierten Standard-Raumprogramm der Stadt Tübingen. Anstelle einer Sanierung in situ, wodurch die vorhandenen räumlichen und funktionalen Defizite nicht beseitigt werden könnten, soll das Kinderhaus neu gebaut werden.

Hierfür bieten sich zwei Möglichkeiten:

- Neubau auf dem Grundstück Musikschule
- Neubau auf dem Grundstück Wilhelmstraße 97.

Vor der weiteren Planung ist über diese Varianten im Lichte der Auswirkungen auf das Gesamtprojekt zu entscheiden.

2. Sachstand

2.1. Erweitertes Raumprogramm

Der vorhandene Grundriss mit seinen ca. 460 qm Nettogrundfläche erfüllt räumlich und funktional bei weitem nicht die Anforderungen des Tübinger Standardraumprogramms für eine dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder. Für einen Neubau wird eine 3-gruppige Kindertagesstätte mit einer U3-Kleinkindgruppe (10 Plätze) und zwei Ü3 Gruppen (je 20 Plätze) im Ganztagesbetrieb mit insgesamt 50 Plätzen vorgeschlagen.

Der Bedarf an Haupt- und Nebennutzflächen dafür beträgt rd. 460 qm (detailliertes Raumprogramm s. Anlage 2). Zusammen mit einer Verkehrsfläche von ca. 125 qm, in der ein Eingangs-, Garderoben- und Mehrzweckbereich mit ca. 45 qm zu integrieren ist, ergibt sich insgesamt eine Nettofläche von rd. 580 qm (+120 qm im Vergleich zum Bestand). Die notwendige Außenspielfläche umfasst mind. 500 qm.

2.2. Variante 1 Neubau auf dem Musikschulgrundstück (s. Anlage 3)

Statt der Sanierung des Bestandes i.V. mit einer interimsmäßigen Auslagerung (geschätzter Aufwand ca. 300- 350.000 Euro) wird der Martinskindergarten auf dem südwestlichen Teil

des Musikschulgrundstücks als 2-geschossiges Gebäude neu erstellt und die Freianlagen entsprechend angepasst. Nach dessen Fertigstellung (geplant III/2023) kann die Kindertagesstätte vollständig umziehen und der Gebäudeflügel der Musikschule im Anschluss abgerissen werden.

2.3. *Varianten 2A+B* Neubau auf dem Grundstück Wilhelmstrasse 97 ohne und mit zusätzlicher Gymnastikhalle (s. Anlage 4)

Die auf dem neben der bestehenden Köstlinschule liegenden Grundstück Wilhelmstrasse 97 stehende, derzeit als Kinderhaus des Studierendenwerkes genutzte Villa steht zusammen mit dem Garten unter Denkmalschutz. Das Landesdenkmalamt kann sich jedoch eine Bebauung im südlichen Bereich des Grundstücks vorstellen.

Daher sieht die Variante 2 - um einen Neubau der 2-zügigen Köstlinschule auf dem Musikschulgrundstück zu ermöglichen - vor, den Martinskindergarten auf diesem Grundstück neu zu erstellen. Der 2-geschossige Neubau wird im südlichen Teil des Grundstücks platziert. Das Gebäude soll weitestgehend in Holzbauweise zu erstellen.

Das Grundstück (ca. 3.570 m²) und insbesondere die bisher nicht überbauten Freiflächen (ca. 3.030 m²) sind sehr groß. Deshalb steht auch nach dem Bau des Martinskindergartens für beide Einrichtungen ausreichend Außenspielfläche zur Verfügung.

Beide Außenspielbereiche werden im Zuge der Neubaumaßnahme neu geplant, der Garten des Stuwe-Kindergartens dadurch neu geordnet und optimiert. In allen Varianten werden für den Martinskindergarten für 50 Kinder mind. 550 qm, für den Stuwe-Kindergarten für 64 Kinder ca. mind. 700 qm Außenspielbereich zur Verfügung stehen. Die Fußgängererschließung und die Anlieferung des Essens für die bestehende Kindertagesstätte ist auch bei einem Neubau weiterhin gewährleistet. Eine Feuerwehzufahrt von dieser Seite besteht – nach Rücksprache mit der Feuerwehr – nicht und ist zukünftig auch nicht notwendig.

Ein Neubau an dieser Stelle bedingt für die bestehende Köstlinschule während der Baumaßnahme und bis zur Fertigstellung der neuen Köstlinschule (ca. 3,5 Jahre) eine Reduzierung der bisherigen Pausenhoffläche auf das eigentliche Schulgrundstück. Die dort vorhandene Hoffläche liegt mit rd. 600 qm jedoch noch über dem Bereich der Empfehlung in Relation zur Kinderzahl (3-5 qm/Kind, bei 1-zügig/112 Ki.: 336 – 560 qm).

Nach Abriss der bestehenden Köstlinschule ergeben sich für das dann freie Grundstück unterschiedliche Optionen: Neben der Bebauung mit einer Gymnastikhalle, falls diese nicht im Neubau der Köstlinschule auf dem Musikschulgrundstück untergebracht werden kann, sind auch andere Nutzungen im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans denkbar. Eine Gymnastikhalle könnte an dieser Stelle von beiden Kindertagesstätten genutzt werden. Für den Stuwe-Kindergarten, der bisher schon den Gymnastikraum im UG der bestehenden Köstlinschule nutzt, würde weiterhin ein - im eigenen Gebäude fehlender – Bewegungsraum zur Verfügung stehen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Der Verwaltungsvorschlag basiert, neben den unten dargestellten räumlichen und baulichen Qualitäten für das Kinderhaus selbst, auf Bausteinen für das Gesamtprojekt wie:

- die notwendige bauliche Erweiterung der Musikschule wird möglich
- der Neubau Kinderhaus kann erstellt werden ohne die Notwendigkeit für ein Interimsgebäude im Falle einer Sanierung
- die Köstlinschule kann auf dem frei werdenden Teil des Musikschulgrundstücks neu errichtet werden, da das Kinderhaus dort nicht mehr geplant ist.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Martinskindergarten entsprechend der Variante 2 auf dem Grundstück Wilhelmstrasse 97 neu zu errichten.

Der Neubau lässt sich sowohl städtebaulich als auch bzgl. seiner Erreichbarkeit an dieser Stelle gut vorstellen. Das Grundstück und insbesondere die Freiflächen sind groß genug um sowohl dem Martinskindergarten als auch der Einrichtung des Studierendenwerkes ausreichend Platz zu bieten. Die Erstellung des Neubaus ist ohne größere Beeinträchtigung der Köstlinschule und des bestehenden Kinderhauses möglich.

- Der Neubau kann als Holz- und Passivhaus (einschl. Lüftungsanlage) gebaut werden
- die Grundrisse und das Raumkonzept können so gestaltet werden, dass alle pädagogischen und sonstigen Bedarfe für eine optimale Bildungseinrichtung von Kindern von 0 bis 6 Jahren erfüllt werden.
- die Materialität, die Barrierefreiheit und sonstige Funktionen können kindgerecht gestaltet werden.
- die Kinder müssen nicht in ein Interimsgebäude umziehen.

Auf Grund der überschaubaren Größe der Bauaufgabe schlägt die Verwaltung vor, Planung und Bauleitung des Neubaus Martinskindergarten mit Honorarkosten von rd. 150 – 180.000 Euro in Eigenleistung zu erbringen.

Im Vorfeld wurden die Fachabteilung Kindertagesbetreuung (FAB 53), die Träger und Leitungen beider Einrichtungen sowie die Elternvertretungen der Kindertagesstätten in mehreren Terminen informiert und eingebunden.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Der Martinskindergarten wird im heutigen Garten des Musikschulgrundstücks neu erstellt (Variante 1). Der Neubau der Köstlinschule auf dieser Fläche entfällt.
- 4.2. Die Musikschule wird nicht erweitert, der Altbau der Musikschule wird saniert. Auch der Martinskindergarten wird lediglich am bisherigen Standort saniert ohne räumliche Erweiterung. Der zusätzliche Aufwand für die Auslagerung in Interimsflächen während der Sanierung und das weiterhin bestehende Flächendefizit wird in Kauf genommen.

5. Klimarelevanz

Der vorgeschlagene Neubau wird entsprechend der Energieleitlinie 2020 als Passivgebäude und weitestgehend in Holzbauweise CO₂-optimiert erstellt. Damit werden die Folgekosten ebenso wie die klimarelevanten Emissionen weitestgehend minimiert.

6. Ergänzende Informationen

Diese Vorlage ist nur ein Baustein im Gesamtprojekt. Die Entscheidung ist im Zusammenhang mit dem Baubeschluss 2. BA Musikschule (262/2021) und Erweiterung/Neubau Köstlinschule mit Gymnastikhalle (263/2021) zu treffen.

Es ist absehbar, dass das Gesamtvolumen aller Bausteine die aktuellen Haushaltsansätze übersteigen wird. Auch deshalb hat die Verwaltung die Gesamtstrategie bis in Details wiederholt hinterfragt und Alternativen überprüft. Wie schon bei den Varianten des zur Entscheidung anstehenden nächsten Bausteins im Absatz 2.3 beschrieben, hält die Verwaltung das vorliegende Konzept für wirtschaftlich und tragfähig.

Die Entscheidung, aus dem Projekt auszusteigen, kann dennoch jetzt getroffen werden. Insbesondere im Zusammenhang mit dem gleichzeitig vorgelegten Baubeschluss zur Erweiterung der Musikschule wird der Gesamtprozess der baulichen Erneuerung der betroffenen Gebäude auf Grundlage der Neuordnung der Grundstücksnutzungen mit diesen Beschlüssen unumkehrbar. Insofern hängen beide heute zu treffenden Beschlüsse direkt zusammen.