

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

zur Kenntnis im **Ortschaftsrat Hagelloch**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Derendingen**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**

Betreff: **Priorisierung der Hochbauvorhaben im Bereich der Kindertagesstätten**

Bezug: Vorlage 808a/2012, Vorlage 105/2013

Anlagen: 1 134-2013 Anlage zur Vorlage

Beschlussantrag:

Die vier anstehenden Hochbauvorhaben bei städtischen Kindertageseinrichtungen werden in folgender Reihenfolge umgesetzt:

1. Neubau Kinderhaus Lindenbrunnen
2. Neubau Kinderhaus Hagelloch
3. Umbau und Erweiterung Kinderhaus Feuerhägle
4. Neubau Kinderhaus Sofie-Haug

Ziel

Entscheidung über die Zurückstellung einer Baumaßnahme im Bereich der Kindertageseinrichtungen in

Folge der Reduzierung der Mittel im Vermögenshaushalt 2013 um 500.000 Euro durch den Haushaltsbeschluss des Gemeinderates.

Begründung:

1. Anlass

Im Zuge der Haushaltsberatungen wurden die Mittel, die für die Sanierung von Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen, um 500.000 Euro reduziert. Die Verwaltung wurde vom Gemeinderat beauftragt, eine Priorisierung für die anstehenden Hochbaumaßnahmen im Kindertagesstättenbereich vorzunehmen, um besser entscheiden zu können, welche Maßnahme zurückgestellt werden soll. Der Auftrag betrifft die Projekte:

- Neubau Kinderhaus Lindenbrunnen
- Neubau Kinderhaus Hagelloch
- Umbau und Erweiterung Kinderhaus Feuerhägle
- Neubau Kinderhaus Sofie-Haug

Darüber hinaus stehen Investitionsmaßnahmen bei mehreren Kinderhäusern an. Über diese Maßnahmen wird der Gemeinderat im Zusammenhang mit der Gebäudeanalyse beraten, die voraussichtlich noch vor der Sommerpause vorliegen wird.

2. Sachstand

Die Verwaltung schlägt folgende Bewertungskriterien vor:

- Bedarf (Höchstpunktzahl 16)
- Funktionelle Einschränkungen bei derzeitiger Betriebsführung im Bestandsgebäude (Höchstpunktzahl 12)
- Baulicher Zustand, Mängel im Bestandsgebäude (1= geringe Mängel, 9 =erhebliche Mängel)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch Neubau (Höchstpunktzahl 4).

3. Auswertung und Kommentierung der Matrix

Die ausgefüllte Matrix ist in Anlage 1 dargestellt. Zur Erläuterung:

3.1. Neubau am Lindenbrunnenpavillon

a) Bedarf

Es handelt sich bei der Innenstadtlage um ein Gebiet mit hohem Betreuungsbedarf. Nach den jetzt erhobenen Bedarfsplanungszahlen fehlen in diesem Gebiet ohne den Neubau Lindenbrunnen bis zu 40 Krippenplätze und ebenfalls bis zu 40 Ganztagsplätze. Ein anderer Standort zur Bedarfsdeckung ist nicht in Sicht. Selbst wenn man die städtischen Durchschnittswerte annimmt, ergibt sich immer noch ein ungedeckter Bedarf von einer Gruppe im Krippenbereich und einer Ganztagsgruppe. Aus Sicht der Verwaltung ist die Erweiterung der jetzigen Einrichtung Neckarhalde um Krippenplätze und die Umwandlung von ausreichend vorhandenen Kindergartenplätzen in Ganztagsplätze dringend notwendig, um Engpässe im Innenstadtbereich zu vermeiden.

Bewertung: 12 von 16 Punkten = hoher Handlungsbedarf

b) Funktionelle Einschränkungen

Die funktionellen Einschränkungen in den derzeitigen Bestandsgebäuden Neckarhalde 31 und 36 betreffen im Wesentlichen fehlende Mitarbeiterräume und die mangelnde Barrierefreiheit. Darüber hinaus können die Betreuungszeiten in den vorhandenen Räumlichkeiten wegen fehlender Zusatzräume nicht bedarfsgerecht ausgeweitet werden. Es gibt auch keinen Platz für die Betreuung von Kindern unter 3 Jahren. Die Aufteilung der beiden Kindergartengruppen auf zwei Häuser diesseits und jenseits einer Straße erschweren einen flexiblen Personaleinsatz und die Teambildung erheblich.

Bewertung: 5 von 13 Punkten = bei Beibehaltung der jetzigen Konzeption eher geringer Handlungsbedarf

c) Bauliche Bewertung

Größtes Kapital der beiden Einrichtungen an der Neckarhalde sind die sehr großzügigen Gärten. Der bauliche Zustand und vor allem das mögliche Entwicklungspotential beider Einrichtungen ist allerdings unbefriedigend.

Die Einrichtung am Neckar (Neckarhalde 31) ist im Untergeschoss der ehemaligen Haering-Villa beengt, dunkel und mit einer sehr ungünstigen Erschließung untergebracht. Der bauliche Zustand des Gebäudes ist ausreichend bis mangelhaft, Entwicklungsmöglichkeiten (Vergrößerung, Grundrissveränderung, ergänzende Flächen zur Unterbringung der Ganztagesbetreuung) gibt es keine. Die fehlende Barrierefreiheit ist ein weiterer struktureller Nachteil, der nur innerhalb einer Gesamtkonzeption des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes und mit erheblichem Aufwand hergestellt werden kann.

Die Einrichtung Neckarhalde 36 befindet sich in einer großbürgerlichen Wohnung im 1. OG. Sie zeichnet sich aus durch hohe und helle Räumen und einen direkten Zugang zum nördlich gelegenen Garten. Der bauliche Zustand ist befriedigend, allerdings teilweise veraltet. Die Erschließung über mehrere Treppen ist nicht barrierefrei. Entwicklungsmöglichkeiten und Anpassungen an die aktuellen Bedarfe sind auch bei diesem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude kaum möglich.

Bewertung: 6 von 9 Punkten = hoher Handlungsbedarf

d) Wirtschaftlichkeit

Für die geplante zusätzliche Gruppe für Kleinkinder U3 können Mittel aus dem Investitionsprogramm des Bundes zur Schaffung von Krippenplätzen in Höhe von 120.000 Euro akquiriert werden, sofern die Räume bis Dezember 2014 fertig gestellt sind. Kann dieser Zeitplan nicht eingehalten werden, verfallen die Fördergelder. Mögliche Verkaufserlöse und die Optimierung der Betriebskosten erhöhen die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme.

Bewertung: 4 von 4 Punkten = hoher Handlungsbedarf

3.2. Kinderhaus Hagelloch

a) Bedarf:

Hagelloch ist ein Planungsgebiet mit mittlerem Bedarf. Die Bedarfsplanungszahlen weisen mit dem derzeitigen Platzangebot eine gute Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen auf. Es fehlen jedoch in beiden Altersstufen Ganztagesplätze in der Größenordnung von jeweils einer halben Gruppe.

Bewertung: 9 von 16 Punkten= überdurchschnittlicher Bedarf

b) Funktionelle Einschränkungen

Das Bestandsgebäude lässt eine Erweiterung für Ganztagesbetreuung nicht zu. Im Kinderhaus Hagelloch werden aus räumlichen Gründen derzeit nur Krippenplätze für Kinder ab 2 Jahre angeboten, weil ein separater Schlafräum für Kleinkinder fehlt. Barrierefreiheit ist weitgehend vorhanden, mit Ausnahme der Personalräume. Die Infrastruktureinrichtungen wie Büros, Mitarbeiteraum und Küche sind sehr unbefriedigend. Die veraltete Raumstruktur erlaubt nur mit erheblichen Eingriffen eine den heutigen Bedürfnissen angemessene verbesserte innere Organisation. Hauptsächlich wegen seiner einfachen Bauweise ist das Gebäude baulich, energetisch und funktional eines der schlechtesten unter den städtischen Kindergärten.

Bewertung: 3 von 13 Punkten = geringer Handlungsbedarf bei Beibehaltung der derzeitigen Betriebsführung

c) Bauliche Bewertung

Das Kinderhaus Hagelloch wurde 1968 erbaut. In einem Gutachten wurde 2008 die Sanierungsfähigkeit untersucht. Die Einfachstbauweise, die vorhandene Raumstruktur und der Zustand des Gebäudes machen eine Sanierung unwirtschaftlich. Mit Vorlage 423 wurde 2012 der Planungsbeschluss gefasst.

Das Kinderhaus Hagelloch ist noch betriebsfähig und hat keine akuten baulichen oder sicherheitstechnischen Mängel. Die ebenerdige Bauweise ist sowohl in Bezug auf die Barrierefreiheit als auch für eine sichere Entfluchtung des Gebäudes positiv.

Bewertung: 5 von 9 Punkten =mittlerer Handlungsbedarf

d) Wirtschaftlichkeit

Mit dem Neubau werden keine neuen Krippenplätze geschaffen, sondern lediglich bestehende Plätze in Ganztagsplätze umgewandelt. Es können deshalb keine Fördergelder abgerufen werden. Die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit durch die Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf die Betriebskosten.

Bewertung: 1 von 4 Punkten = geringer Handlungsbedarf

3.3. Erweiterung und Sanierung Kinderhaus Feuerhägle

a) Bedarf:

Derendingen ist ein Gebiet mit hohem Bedarf. Im Rahmen des Sofortprogramms wurde die dringend benötigte Ganztagsgruppe bereits provisorisch durch den Anbau eines Containers hergestellt. Das Kinderhaus wird derzeit provisorisch mit vier Gruppen betrieben.

Bewertung: 0 von 16 Punkten= kein Handlungsbedarf, da durch Anbau von Containern der Platz für eine vierte Gruppe provisorisch hergestellt wurde.

b) Funktionelle Einschränkungen

Völlig unzureichend ist die Raumausstattung insgesamt. In der 10 qm großen Küche ist die Umsetzung einer Essenversorgung mit Frühstück, Mittagessen und Imbiss für 70

Kinder eigentlich nicht machbar. Die Servierwagen müssen unzulässiger Weise im Gang abgestellt werden, für das Geschirr fehlt Platz in den Schränken. Die Waschmaschine ist unzulässigerweise in der Küche untergebracht, weil kein anderer Platz vorhanden ist.

Für drei Gruppen fehlen Schlafräume. Provisorisch werden die Kleingruppenräume als Schlafräume genutzt. Die Matratzenschränke sind an unpraktischen Orten untergebracht. Der Personalraum/Besprechungsraum/Büro ist in einem separaten Gebäude untergebracht, der Besprechungsraum ist für eine viergruppige Einrichtung mit 15 päd. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter viel zu klein.

Die derzeitigen Räumlichkeiten sind auf einen herkömmlichen 3-gruppigen Kindergarten ausgerichtet und entsprechen in keiner Weise den Erfordernissen einer 4-gruppigen Einrichtung mit umfassendem Ganztagsangebot. Die räumliche Struktur ist durch die Wabenbauweise klar und überschaubar, hat jedoch für die heutigen differenzierten Nutzungen viel zu große Gruppenräume und viel zu wenig Nebenräume. Die Sanitäreinrichtungen sind für die viergruppige Einrichtung nicht ausreichend.

Bewertung: 10 von 13 Punkten= sehr hoher Handlungsbedarf

c) Bauliche Bewertung

Baulich ist das Kinderhaus Feuerhägle recht gut aufgestellt. Dächer und Fassaden sind saniert, der Zustand innen ist gepflegt.

Bewertung: 1 von 9 Punkten = geringer Handlungsbedarf

d) Wirtschaftlichkeit

Zusätzliche Fördergelder können bei Umsetzung der Maßnahme nicht abgerufen werden, da keine neuen Kleinkindplätze geschaffen werden. Die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit ergibt sich ausschließlich über die Betriebskosten.

Bewertung: 1 von 4 Punkten =geringer Handlungsbedarf

3.4. Kinderhaus Sofie-Haug

a) Bedarf

Die Bedarfsplanung weist für das Gebiet Weststadt eine sehr gute Versorgung aus. Es besteht aus Sicht der Bedarfsplanung kein Handlungsbedarf.

Bewertung: 0 von 16 Punkten= kein Handlungsbedarf

b) Funktionelle Einschränkungen

Im Bestandsgebäude werden 55 Kinder von 1-6 Jahren auch ganztags betreut. Es bestehen erhebliche funktionelle Einschränkungen. Für zwei Gruppen fehlen Schlafräume. Provisorisch schlafen die Kinder im Bewegungsraum, dessen Großraumatmosphäre diese Funktion nur unzureichend erfüllen kann. Die Küche im Erdgeschoss ist sanierungsbedürftig. Die Küche im Untergeschoss ist im Flurbereich offen untergebracht. Die Sicherheitsvorschriften und Hygienevorschriften sind bestenfalls unzulänglich einzuhalten. Der Personalraum im ersten Obergeschoss ist in einem viel zu kleinen Raum mit Schrägen untergebracht. Auch das Büro im Erdgeschoss ist für ein dreigruppiges Haus zu klein.

Bewertung: 9 von 13 Punkten = hoher Handlungsbedarf

c) Bauliche Bewertung

Das Kinderhaus Sofie-Haug (1954) wurde baulich immer wieder verbessert. Hauptprobleme sind die fehlende Barrierefreiheit und die extreme räumliche Enge gerade im Verwaltungsbereich. Die sanitären Einrichtungen für Erwachsene und Kinder sind veraltet und stellen eine Geruchsbelästigung dar. Hinzu kommt eine eher einfache 50-er Jahre Bauweise, die eine Erweiterung und Sanierung jedoch sinnvoll erscheinen lässt. Die Variante eines Neubaus auf dem oberen Teil des Grundstücks wird bereits breit diskutiert, ist jedoch noch nicht entscheidungs- und umsetzungsreif.

Bewertung: 7 von 9 Punkten= hoher Handlungsbedarf

d) Wirtschaftlichkeit

Da lediglich die vorhandenen Gruppen in einen Neubau verlagert werden sollen, können keine Fördergelder akquiriert werden. Die Erhöhung der Wirtschaftlichkeit ergibt sich ausschließlich über die Betriebskosten.

Bewertung: 1 von 4 Punkten= geringer Handlungsbedarf

3.5. Zusammenfassung

Einrichtung	Bedarf	Funktionalität	Bauliche Bewertung	Wirtschaftlichkeit	Summe
Lindenbrunnen	12	5	6	4	26
Hagelloch	7	3	5	1	18
Feuerhäggle	0	10	1	1	12
Sophie-Haug	0	9	7	2	18

4. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Umsetzung des Neubaus Lindenbrunnen mit höchster Priorität voranzutreiben. Die Bewertungsmatrix ergibt 27 von 42 Punkte, das höchste Ergebnis.

Auf dem zweiten Platz nach Punkten stehen die Kinderhäuser Sofie-Haug und Hagelloch mit jeweils 18 von 42 Punkten. Die Planungen für das Kinderhaus Hagelloch sind sehr weit fortgeschritten, deshalb sollte ein früher Baubeginn Anfang 2014 angestrebt werden. Die Realisierung der Maßnahme Sofie-Haug muss dagegen zurückgestellt werden, weil die Planungen über ein Anfangsstadium nicht hinausgehen. Das führt dazu, dass im Beschlussantrag das Kinderhaus Feuerhäggle vor dem Kinderhaus Sofie-Haug rangiert.

An vierter Stelle nach Punkten liegt das Kinderhaus Feuerhäggle. Durch das Provisorium ist die Bedarfslage im Feuerhäggle entspannt. Die Grundsubstanz des Hauses gut. Die niedrige Bewertung des Bedarfs und des Baus führen zu einer insgesamt niedrigen Handlungsbewertung von 12 Punkten von 42 Punkten. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass die funktionellen Einschränkungen die Arbeit im Kinderhaus erheblich belasten und die Aufstellung des Provisoriums Kindern, Eltern und Mitarbeiterinnen nicht dauerhaft zum Nachteil gereichen darf.

5. **Lösungsvarianten**

Andere Kriterien führen zu einer anderen Rangfolge. Die Verwaltung hält die gewählten Kriterien für angemessen.

6. **Finanzielle Auswirkung**

Mit dem Haushaltskompromiss nach Vorlage 808a/2012 stehen für die Sanierung der Kindertageseinrichtungen im Jahr 2013 insgesamt 1.035.000 Euro zur Verfügung. Damit können die Bauvorhaben der ersten und zweiten Priorität, Kinderhaus Lindenbrunnen und Hagelloch, realisiert werden. Die Streichung der 500.000 Euro trifft dann die Maßnahme Feuerhäggle. Die Kosten für dessen Sanierung sind im Jahr 2014 erneut zu veranschlagen.

7. **Anlagen**

Bewertungsmatrix

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage