

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Fachabteilung Liegenschaften; Hoch, Simone 204-1623
Gesch. Z.: KH 365001.1045 - 83/

Vorlage 322/2023
Datum 22.11.2023

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff: **Neubau Kinderhaus Memminger Strasse (HENb);
Kaufvertrag mit GWG; Vorstellung der Planung**
Bezug: 136/2022
Anlagen: 1 - Lageplan
2 - Grundrisse
3 - Ansicht

Beschlussantrag:

Die Stadt erwirbt von der GWG Tübingen Teilflächen für eine Kindertagesstätte mit insgesamt 766,5 qm Nettogrundfläche im Erd- Ober und Untergeschoss des Gebäudes Memminger Strasse 27 im Areal Hechinger Eck Nord, Block B zu einem Kaufpreis von 3.966.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Kaufpreis und die darüber hinaus bei dem Projekt entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Grundstückskosten	594.035 €	
Baukosten (KG 200-500 + 700)	3.208.400 €	
Weitere Nebenkosten (einschl. Projektsteuerung)	163.565 €	
Kaufpreis		3.966.000 €
Grunderwerbsteuer, Gebühren etc.	ca.	278.000 €
Lose Möblierung, Ausstattung etc.	ca.	<u>150.000 €</u>
Gesamtsumme		4.395.000 €

Der Kaufpreis wird lt. Vertrag nach Vorliegen der tatsächlich entstandenen Kosten ggf. angepasst.

Der **HH-Entwurf 2024** enthält für diese Maßnahme, unter dem PSP-Element 7.365001.1045.01 „KH Memminger Straße (HENb)“, Gesamtkosten in Höhe von **4.450.000 €**.

Durch den Wechsel auf das Bauträgersgeschäft und den dafür erforderlichen Vertrag, der noch in diesem Jahr abgeschlossen werden soll, ist eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 4.244.000 Euro (Kaufvertrag + Nebenkosten) erforderlich. Die Deckung der erforderlichen Verpflichtungsermächtigung erfolgt über den Gesamtbetrag der im Haushaltsplan 2023 genehmigten Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. 48 Mio. Euro.

Einzahlungen aus Fördermitteln sind auf Grund ausgelaufener Programme nicht zu erwarten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Rahmen des im Gebiet zu erwartenden Bevölkerungszuwachses wird im Hechinger Eck auch notwendige Infrastruktur geschaffen. Der Gemeinderat hat hierzu bereits mit der Vorlage 136/2022 grundsätzlich beschlossen, im Block B des Gebietes „Hechinger Eck Nord“ eine 3-gruppige Kindertagesstätte einzurichten. Der hierfür erforderliche Beschluss zum Kaufvertrag kann nun gefasst werden, da die GWG in enger Abstimmung mit der Stadt ein entsprechendes Angebot vorgelegt hat.

2. Sachstand

Für den örtlichen Bedarf des neuen Wohngebiets werden insgesamt 45-50 Ganztages-Plätze in 3 ggf. gemischt genutzten Gruppen (U3 + Ü3) zur Verfügung stehen. Das Raumprogramm für diese Gruppen entspricht dem entsprechenden Standardraumprogramm für städtische Kindertageseinrichtungen. Von Seiten des Fachbereichs 5 ist vorgesehen, die Trägerschaft auszuschreiben und - falls dies nicht erfolgreich sein sollte - die Kindertagesstätte selbst zu betreiben.

Von der GWG Tübingen als Bauträgerin werden im Gebäude Memminger Strasse 27 (M 27) die für die Kinderbetreuung notwendigen Flächen im Erd-, Unter- und Obergeschoss geschaffen. Neben der Fläche für die Kinderbetreuung (rd. 767 qm) entstehen im Gebäude Wohnungen unterschiedlicher Größe mit zusammen rd. 848 qm. Die zuständigen Fachabteilungen der Stadt waren von Anfang an am Planungsprozess maßgeblich beteiligt und verfolgten gemeinsam mit der GWG das Ziel, eine baulich-funktional hochwertige Kinderbetreuungseinrichtung zu schaffen. Das Gebäude bildet einen Kopf als westlichen Abschluss der Quartiersbebauung zur Memminger Straße und wird dreiseitig von der Kindergarten-Freifläche erschlossen. Der Zugang zur Kindertagesstätte erfolgt direkt vom Durchgang zum Innenhof des Blocks.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich und den Garderoben, Bewegungsraum, Kreativraum, Küche und Büro. Das Obergeschoss umfasst die Gruppen-, Intensiv- und Schlaf-/Ruheräume der drei Gruppen einschl. der Sanitäranlagen. Im Untergeschoss sind die durch einen Lichthof belichteten Personalräume sowie die Neben- und Lagerflächen angeordnet. Die gesamte Einrichtung ist über einen separaten Aufzug barrierefrei erschlossen. Die Detailabstimmung für die Ausführungen erfolgt im Rahmen des weiteren Planungsprozesses regelmäßig zwischen GWG und Stadt, ebenso die Farbgestaltung innen wie außen und die Möblierung.

Die GWG hat für die von der Stadt benötigten Flächen im Erd- Keller- und Obergeschoss (Insgesamt 766,5 m² Nettonutzfläche) auf Basis der Kostenberechnung den Kaufpreis ermittelt. Der Planung hinterlegt ist eine ausführliche Baubeschreibung mit für die Kinderbetreuungseinrichtung individuellen Material-, Konstruktions- und Ausführungsdetails. Der Baubeginn ist (mit Grundsteinlegung am 15. Mai 2023) bereits erfolgt, die Fertigstellung im Oktober 2025 geplant.

3. Vorschlag der Verwaltung

Das von der GWG ausgearbeitete Angebot wurde von der Verwaltung überprüft und mit eigenen, abgerechneten Bauvorhaben für Kinderhäuser verglichen. Als vergleichbare Summe wurde hier die um die zusätzlichen Kosten (Grunderwerbssteuer+ zus. Nebenkosten) auf 3.435.000 € reduzierten Investitionskosten hinzugezogen.

Betrachtet man Kubatur, Baustandard und Flächen, kommt die Stadt auf vergleichbare Ansätze. Unterm Strich ist der Kaufpreis der GWG daher nachvollziehbar und angemessen. Auf Grund der aktuellen, schwer kalkulierbaren Konjunktur- und Preisentwicklung wird vorgeschlagen, den im Bauträgerkaufvertrag festgeschriebenen Kaufpreis mit einer Öffnungsklausel (Sprechklausel) zu versehen, der die Korrektur dieses Preises nach Vorliegen des abgerechneten Aufwandes nach oben und unten zulässt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bauträgerkaufvertrag mit der o.a. Bedingung über eine Summe von 3.966.000 Euro abzuschließen. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf 4.395.000 €.

4. Lösungsvarianten

Die Maßnahme wird nicht umgesetzt und es stehen damit für die sich aus der städtebaulichen Entwicklung am Hechinger Eck entstehenden Kinderbetreuungsbedarfe im Quartier keine Alternativen zur Verfügung, die sich im geplanten Zeitrahmen realisieren ließen.

5. Klimarelevanz

Das gesamte Gebäude Memminger Straße 27 wird massiv im KfW40-Standard ausgeführt und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Ansonsten wird im Bereich der Kindertagesstätte die Energieleitlinie angewendet, die Lüftung erfolgt als kombinierte Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung.